



MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

19th

2025年2月期決算説明資料

April 17, 2025

MASTER FUND



1. 運用戦略	3
2. 決算ハイライト	7
3. 資産の取得・売却	10
4. 資産の運用状況	14
5. 鑑定評価	26
6. ファイナンス	28
7. 業績予想	30
8. ESGへの取り組み	33



運用戰略

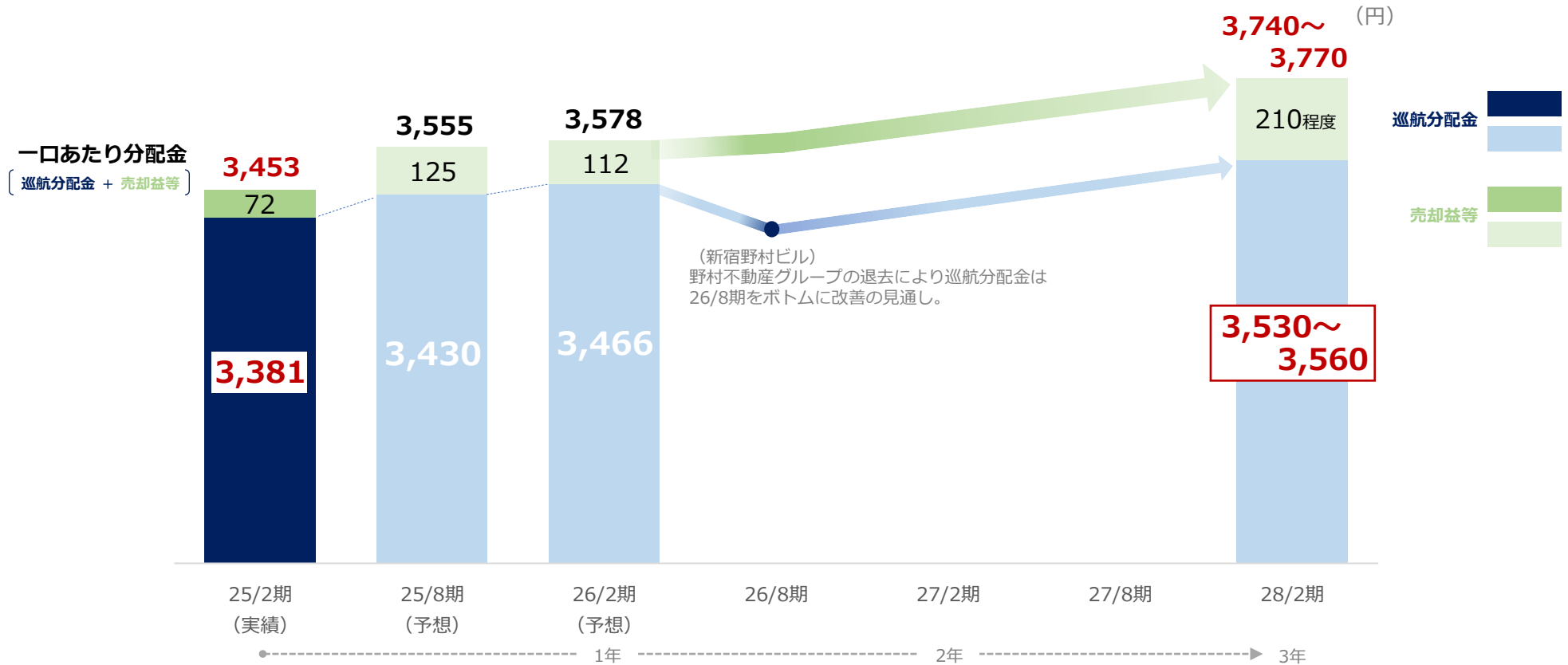




今後3年間で

巡航分配金は、**5%前後** の成長を目指す
(注1)

1口あたり分配金は、**8~9%** 成長を目指す



(注1) 巡航分配金 = 分配金 - (売却益相当額からの分配 (※分割分配を含み、売却計上期においては資産運用報酬Ⅱ増加影響を除く) + 繰越利益 + 内部留保取崩し)、以下同様です。

(注2) 実績値を除き、記載の数値は現時点における想定値であり今後変更の可能性があります。

目標達成に向けた成長方針



内部成長

1年目（25/8期～26/2期）についてはP.31業績予想をご参照ください

	投資比率 (注1)	見立て	コメント	NOI（年間） 増加額		1口あたり分配金 (年間) (注3)	
				増加額	増加額÷期当たりNOI (注2)		
2年目 (26/8期) 以降	オフィス (新宿野村ビル除く)	35.4%		今後賃料上昇はより鮮明になる想定	+200 百万円前後	+1.5～ 2.0%	+40 円前後
	居住用施設	19.8%		好調なマーケット継続	+200 百万円前後	+3.0～ 3.5%	+40 円前後
	物流施設	21.9%		セクター特性に沿った改定推進	+50 百万円前後	+適宜	+10 円前後
	商業施設	16.3%					
	宿泊施設	2.2%					
合計				+450 百万円前後	+2.0% 程度	+90 円前後	
新宿野村ビル	4.0%		テナント退去による一時的影響は内部留保を活用 (26/8期をボトムに回復を想定)	順次回復			

金利

	見立て	コメント	収支影響（年間）	1口あたり分配金 (年間) (注3)
通年		・JGB（10年）1.5%前提で試算 ・LTVは概ね維持を見込む	▲250 百万円前後	▲50 円前後

資産入替及び還元施策

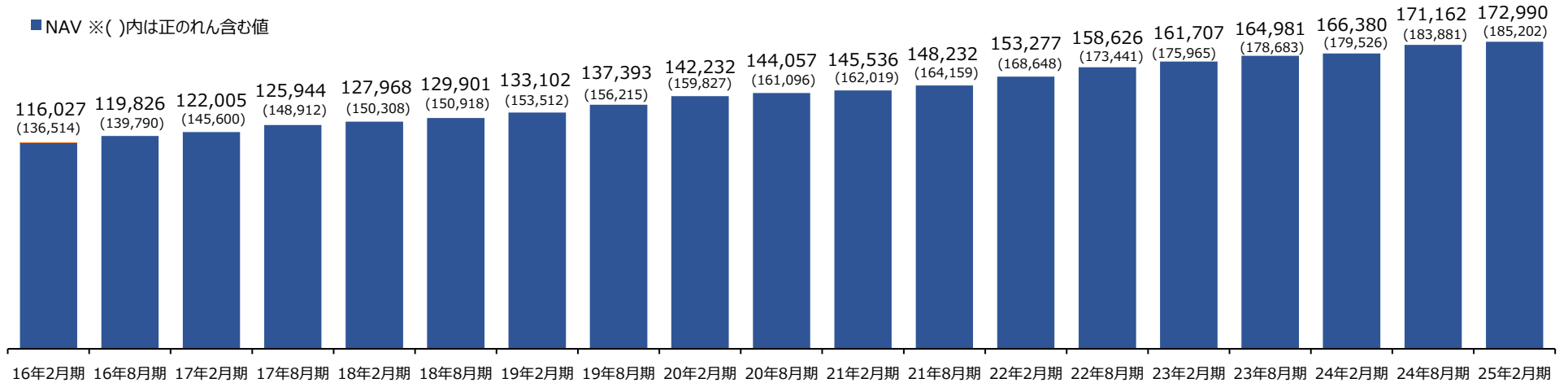
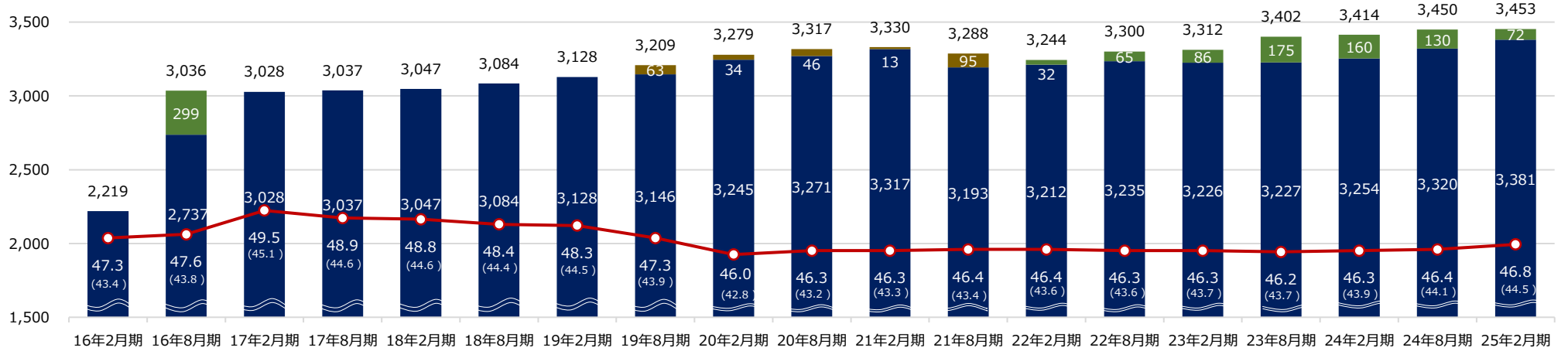
今後3年	物件売却	<p>600～900億円程度 実施予定</p> <p>・過去3年実績：取得776億円、売却847億円</p>	<p>・売却益は原則4期分割分配を継続</p> <p>・P/NAV 0.9倍未満が長期間継続を目安に自己投資口取得検討</p>
------	------	---	---

(注1) 取得価格ベースです。(注2) 「NOI（年間）」増加額はインフレによるコスト増加を考慮して試算しております。(注3) 1口あたり分配金（年間）に記載の数値は、NOI（年間）増加額および収支影響（年間）を25/2期末時点の投資口数4,646,364口で割ったものです。(注4) 記載の数値は現時点における想定値であり今後変更の可能性あります。

分配金・LTV・NAVの推移



■ 巡航分配金 (円)
 ■ 内部留保取崩し
 ■ 売却益等による分配金
 ○ 正のれん除くLTV (%)
 ※ () 内は正のれん含む値





決算ハイライト





順調な内部成長により、巡航分配金は前期比+1.8%を実現

▶ 一口当たり分配金の増減要因（円/口）

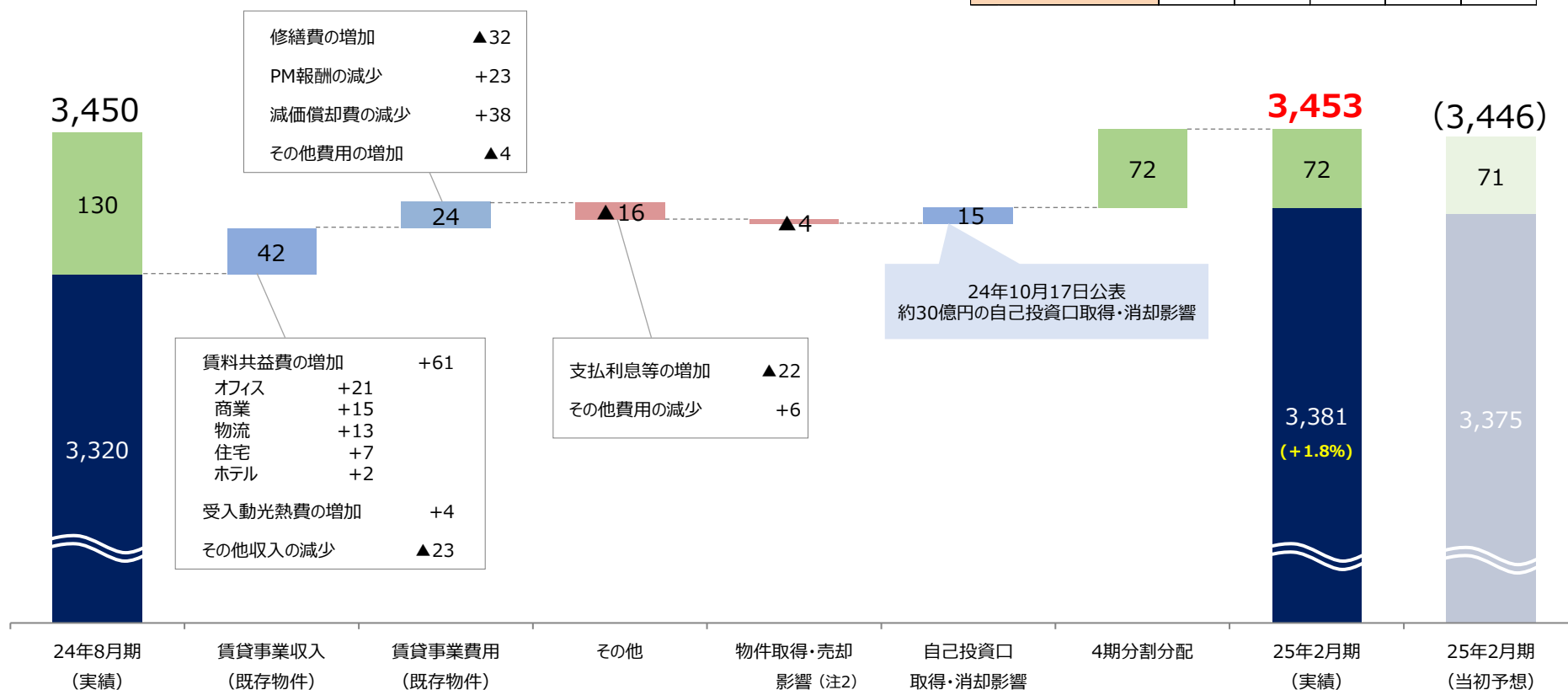
■ : 増配要因

■ : 減配要因

■ : 売却益等による分配（注1）

＜ 売却益相当の4期分割分配 ＞

売却物件	売却益相当分配予定額				
	25年2月期	25年8月期	26年2月期	26年8月期	27年2月期
① PU金山 他2物件	12円	12円	—	—	—
② 野村不動産上野ビル	14円	14円	14円	—	—
③ PU飯田橋	17円	17円	17円	—	—
④ 晴海トリトンY	27円	27円	27円	—	—
⑤ PU泉 他8物件	—	53円	53円	53円	53円
合計	72円	125円	112円	53円	53円



(注1) 売却益計上に伴う資産運用報酬Ⅱの増加影響等を加味しています。(注2) 直前期の物件取得売却物件に伴う影響を含みます。

25年2月期 決算ハイライト



(単位：百万円)

	24年8月期	25年2月期	差異	25年2月期	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(B)-(C)
営業収益	45,081	43,117	▲ 1,964	43,278	▲ 161
賃貸事業収入	36,444	36,632	▲ 188	36,652	▲ 19
その他賃貸事業収入	3,345	3,210	▲ 134	3,349	▲ 139
不動産等売却益	5,292	3,274	▲ 2,017	3,276	▲ 1
営業費用	25,140	24,780	▲ 359	24,880	▲ 100
賃貸事業費用	18,007	17,781	▲ 226	17,841	▲ 60
うち修繕費	1,737	1,915	178	2,000	▲ 84
うち公租公課	3,614	3,465	▲ 149	3,471	▲ 5
うち減価償却費	5,760	5,733	▲ 27	5,635	98
うちその他賃貸事業費用	6,895	6,666	▲ 228	6,735	▲ 68
資産運用報酬	3,715	3,625	▲ 89	3,628	▲ 2
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	795	750	▲ 44	788	▲ 37
営業利益	19,941	18,336	▲ 1,604	18,397	▲ 60
営業外収益	7	25	17	-	25
営業外費用	2,259	2,375	115	2,369	5
支払利息その他融資関連費用	2,228	2,354	126	2,354	0
その他営業外費用	31	20	▲ 10	15	4
経常利益	17,689	15,986	▲ 1,702	16,027	▲ 41
当期純利益	17,688	15,986	▲ 1,702	16,026	▲ 40
当期純利益 (売却損益除く)	12,395	12,711	315	12,750	▲ 38
利益分配金 a	16,102	16,043	▲ 58	16,084	▲ 40
利益超過分配金 b	-	-	-	-	-
分配総額 a+b	16,102	16,043	▲ 58	16,084	▲ 40
内部留保総額 (注)	3,274	3,274	-	3,274	-
売却益分割分配留保分	943	609	▲ 334	609	-
一口当たり分配金 (円)	3,450	3,453	3	3,446	7
うち利益分配(円)	3,450	3,453	3	3,446	7
総資産	1,183,175	1,186,940	3,765	1,181,761	5,179
有利子負債	521,292	528,734	7,442	521,249	7,485
LTV (正のれん除く)	46.4%	46.8%	0.4pt	-	-
時価総額	689,381	651,420	▲ 37,961	-	-
NOI	27,542	27,794	252	27,795	▲ 0
FFO	20,789	21,079	289	21,020	59

25年2月期実績 - 24年8月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲ 1,964
賃貸事業収入の増加	188
既存物件の賃料共益費の増加	285
物件取得・売却による影響	▲ 96
その他賃貸事業収入の減少	▲ 134
既存物件の受入動光熱費の増加	18
既存物件のその他収入の減少	▲ 107
物件取得・売却による影響	▲ 46
不動産等売却益の減少	▲ 2,017
営業費用	▲ 359
賃貸事業費用の減少	▲ 226
修繕費の増加	178
公租公課の減少	▲ 149
減価償却費の減少	▲ 27
PM報酬の減少	▲ 116
支払動光熱費の減少	▲ 67
その他費用の減少	▲ 44
資産運用報酬・その他営業費用の減少	▲ 133
営業外収益	17
営業外費用	115
当期純利益	▲ 1,702
売却益4期分割分配の当期分	334

(注) 翌期以降にて分配予定を公表している金額 (売却益4期分割分配等) を除く



資産の取得・売却



資産入替の継続実施（25年2月期・25年8月期）



優良資産への入替を通じ、ポートフォリオのインフレ耐性を強化

25年2月期

25年8月期

取得

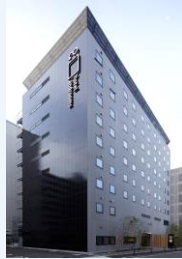
ホテル

ラ・ジエント・ステイ
函館駅前/HAKOVIVA
63億円



ホテル

ホテル・アンドルームス
新大阪
42億円



取得価格	105億円
平均築年数(注)	5年

居住用施設

PF浅草トレサージュ
29億円



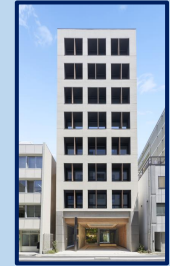
居住用施設

PF日暮里
19億円



オフィス

H¹O日本橋小舟町
40億円



エリア	23区内100%
ポイント	収益の成長期待

取得価格	88億円
平均築年数(注)	3年

売却

オフィス

NMF新宿南口ビル
135億円



売却価格	135億円
売却益	32億円
築年数	50年

居住用施設

PU泉 他8物件
113億円



エリア	地方51%、千葉32%
ポイント	成長余地が限定的



PU泉

→ (名古屋) 居住用施設の全物件を売却済

売却価格	113億円
売却益	24億円
平均築年数(注)	19年

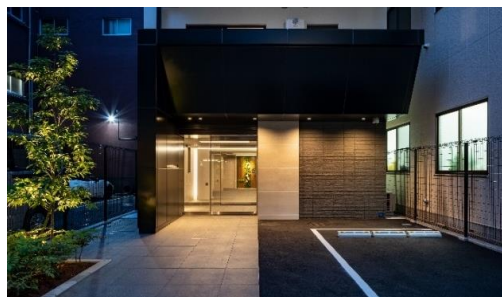
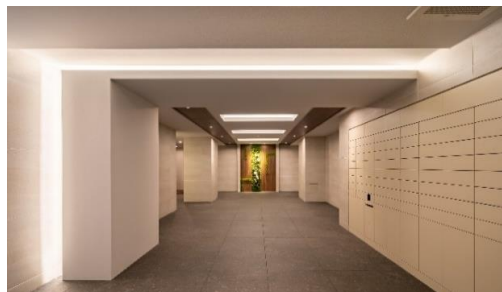
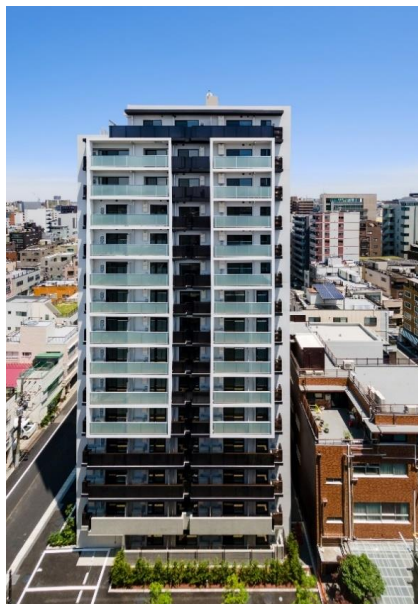
(注) 築年数につき、取得物件については取得日時点、売却物件については売却日時点における数値を記載しています。



需要に厚みのあるコンパクト・ファミリータイプ中心の住宅をスポンサーから取得

プラウドフラット浅草トレサージュ

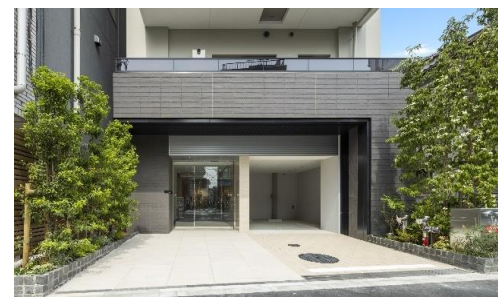
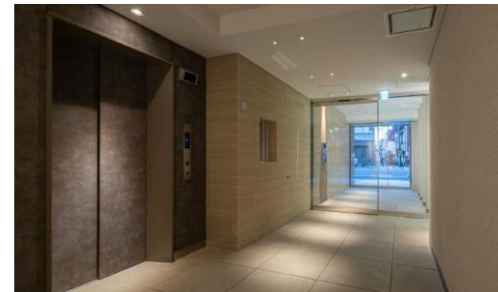
“1LDK・2LDKが3割以上を占め、生活利便性の高い立地”



取得日	25年3月25日	
取得価格	2,932百万円	
鑑定評価額	3,370百万円	
竣工年月日	22年5月24日	
賃貸可能戸数	77戸	
タイプ別戸数	1K	16戸
	1DK	35戸
	1LDK	17戸
	2LDK	9戸

プラウドフラット日暮里

“2LDKタイプが半数が占め、優れた交通利便性を有する”



取得日	25年3月25日	
取得価格	1,925百万円	
鑑定評価額	2,140百万円	
竣工年月日	22年5月31日	
賃貸可能戸数	44戸	
タイプ別戸数	1R	8戸
	1K	10戸
	1DK	4戸
	2LDK	22戸



新たなニーズを取り込む各種サービスを備えたクオリティモールオフィスを取得



「H¹O（エイチワンオー）」は、スポンサーである野村不動産が開発する「クオリティモールオフィス」首都圏では17物件、関西・九州合わせ4物件が稼働・計画中（注）

H¹Oの位置付



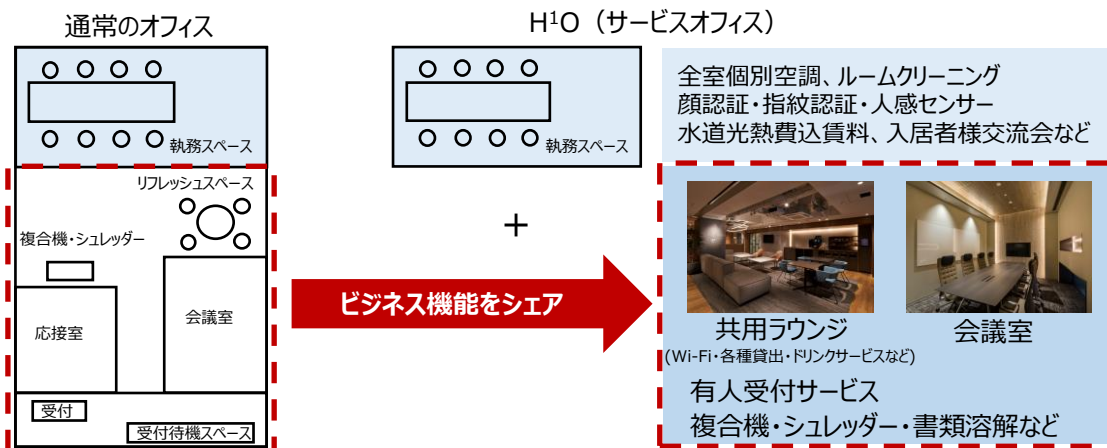
取得物件

H¹O日本橋小舟町
“スポンサー開発による都心のサービスオフィス”

- ✓ 全**55区画**のコンパクトな区割りに加え、時代のニーズを捉えた商品性
- ✓ 原則**2年間の定期借家契約**。改定によるキャッシュフロー向上に期待



効率化された賃貸スペースと付随する各種サービス



（注） 25年4月11日時点でH¹O公式HPに掲載されている物件数を記載。

取得価格	4,000百万円	取得日	25年3月26日
鑑定評価額	4,460百万円	竣工年月日	20年3月31日



資産の運用状況

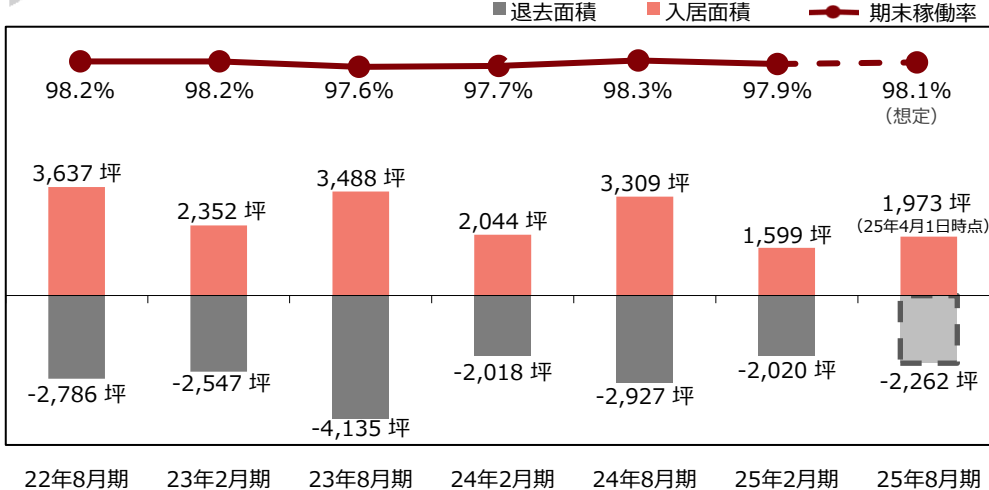




Office

マーケットの追い風を受けて、入替・改定ともに賃料増額は堅調に推移

入退去面積・期末稼働率推移

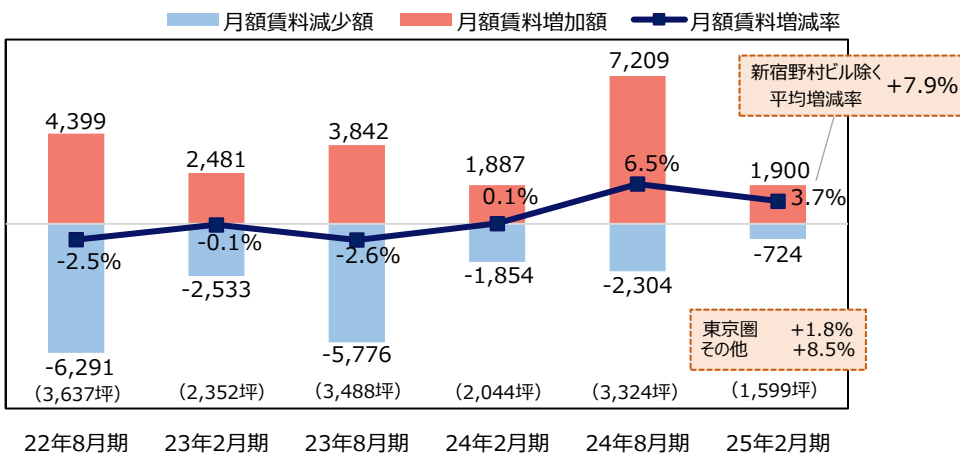


賃料ギャップ (25年2月末時点) (注1)

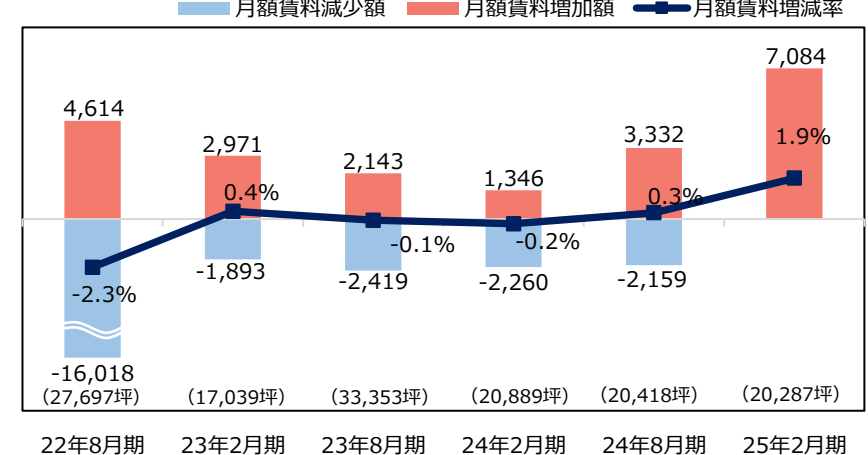
7.4% (マーケット賃料 > 現行賃料)

	25年2月期	24年8月期	差異
全体	7.4%	4.8%	2.6%
東京圏	5.3%	2.6%	2.7%
その他	15.6%	13.7%	1.9%

テナント入替による賃料増減 (注2) (千円)



賃料改定による賃料増減 (注2) (千円)



(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

東京圏においても、力強いテナント需要を背景に、入替による賃料増加率は拡大基調

25年8月期

リーシングの進捗状況（25/4/1時点）

ポートフォリオ全体

解約面積： **2,262坪**
 入居面積： **1,973坪**

(内訳) 契約済・・・ 1,227坪
 申込済・・・ 745坪

	入替による賃料増減率	
	全体	新宿野村ビル除く
全体	5.5%	10.0%
東京圏	3.0%	8.2%
その他	13.2%	—

うち、PMO

解約面積： **895坪**
 入居面積： **340坪**

(内訳) 契約済・・・ 55坪
 申込済・・・ 285坪

入替による賃料増減率
+6.5%

セットアップオフィスによる商品性の向上

① セットアップの効果

借主の利点

- ✓ 時間短縮
- ✓ コスト圧縮
- ✓ 採用強化

×

貸主の利点

- ✓ ターゲット層の拡張
- ✓ 賃料単価の上昇
- ✓ リテナント時ダウンタイムとフリーレントの短縮

② 大幅な賃料増額を実現

物件名	NMF芝公園ビル
築年	33年
工事総額	43百万円
ROI(年)	13.0%
賃料増減率	+36.8%

<特徴>

- ✓ 天井スケルトン（一部）
- ✓ カフェテリアの設置
- ✓ TVモニター付等多様な打ち合わせスペース

before

➔

after



Office

新宿野村ビルにおいて、多様なリーシング戦略で早期リースアップを目指す

▶ テナント退去の概要

① 野村不動産グループ（NREG）の移転



新宿野村ビル

25年8月
NREG移転
約2,500坪
(持分相当)



BLUE FRONT SHIBAURA
TOWER S

② スケジュール及び各期への影響

	25年						26年						27年											
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
	25/8期						26/2期						26/8期						27/2期					
	24/10～ 本格リーシング																							
							★ 移転						解約						貸室整備工事					
	順次賃貸開始																							
収益影響	-						違約金等受領により概ね影響なし						▲約8億円						▲約4億円					
対応	-						-						内部留保を活用											

③ ターゲット層を拡張する多様なリーシング戦略

面積

- ✓ 希少性の高い小割 (20~50坪)
- ✓ 需要の厚い中型 (100坪前後)
- ✓ 1フロア単位 (371坪~)



仕様

- ✓ 天井スケルトン
- ✓ セットアップ
- ✓ 通常仕様 (居抜き含む)



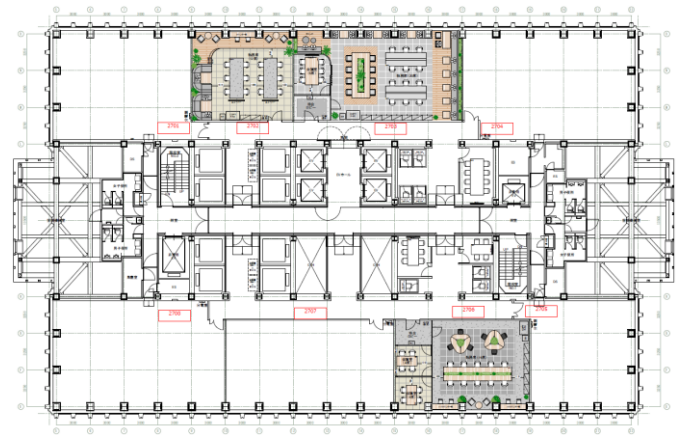
モデルオフィス



天井スケルトン



小割区画CG

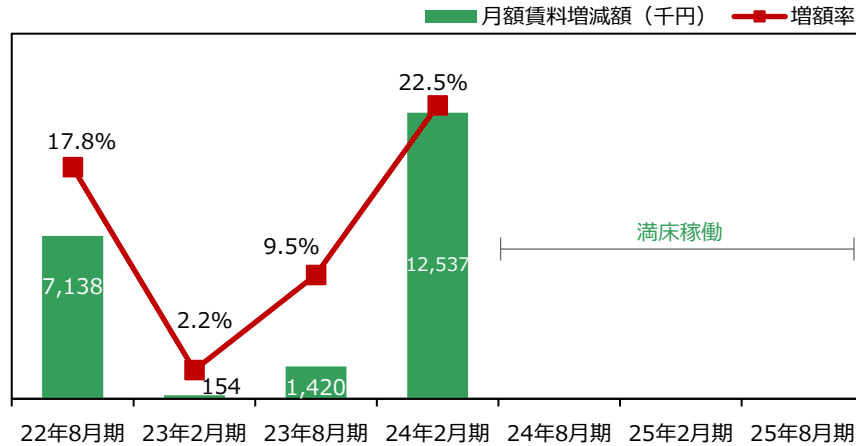




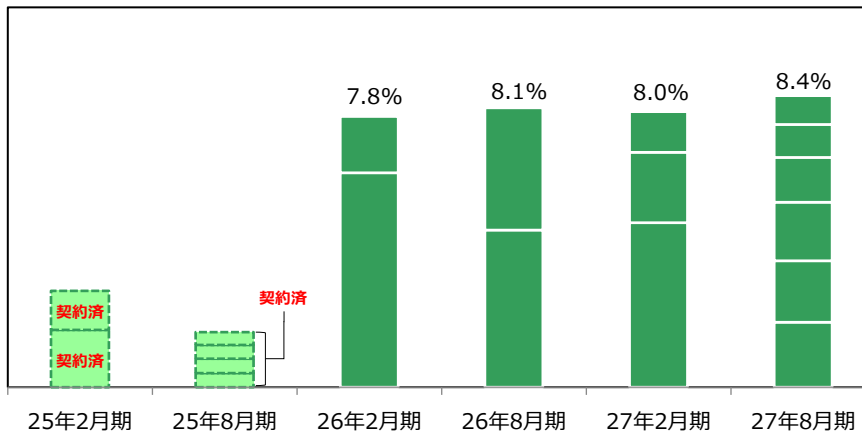
Logistics

満床稼働を維持。継続して賃料増額改定を実現

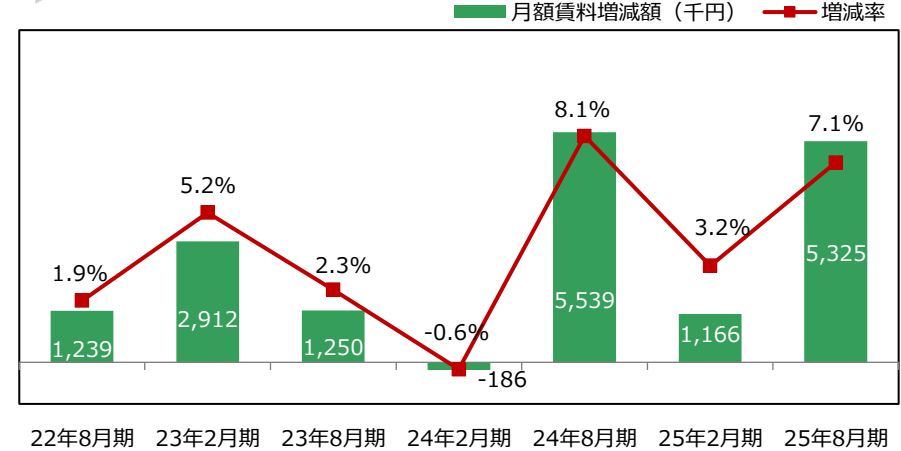
テナント入替による賃料増減



契約満了テナントの分散状況 (賃料ベース)



賃料改定 (再契約) による賃料増減



25年8月期 実績

- ✓ 相模原大野台ロジスティクスセンター：計17,378坪 (1棟)



⇒ 3年毎のCPI連動で期中改定予定
(月額賃料増減率 **+8.7%**)

- ✓ Landport八王子：計4,629坪 (計4区画)



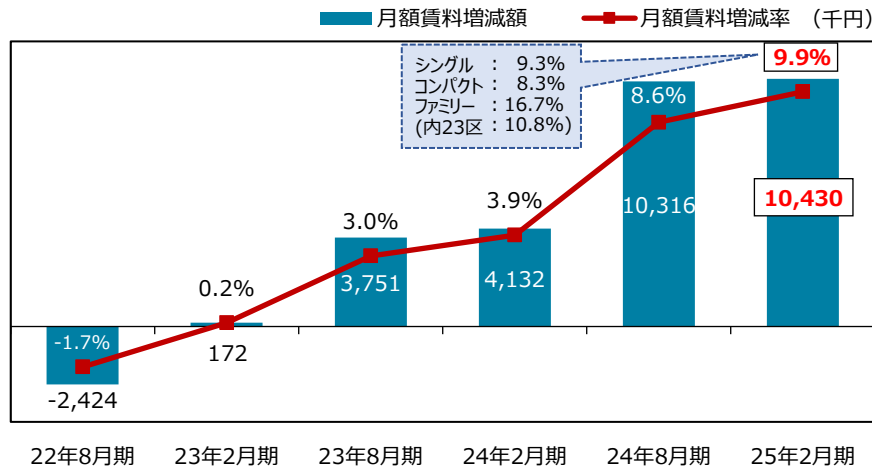
⇒ 3~10年間の再契約
(月額賃料増減率 **+2.7%**)
うち1件の10年契約ではCPI連動を導入



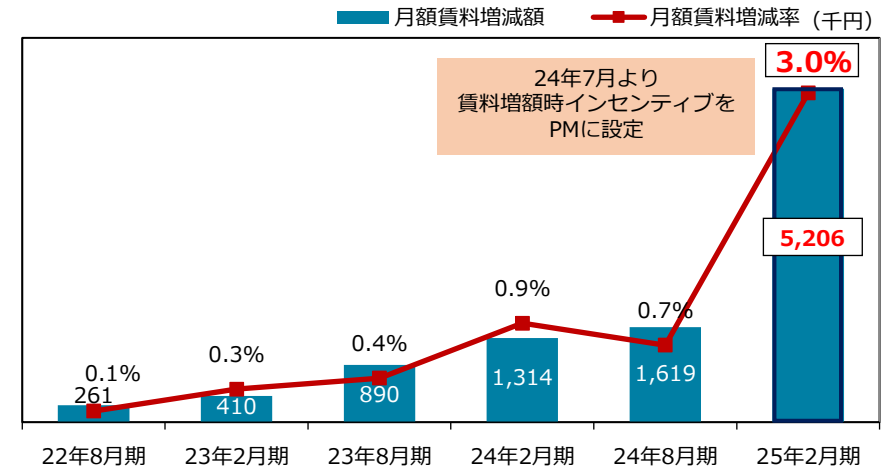
Residential

テナント入替のみならず、改定においても大幅な賃料増額を実現

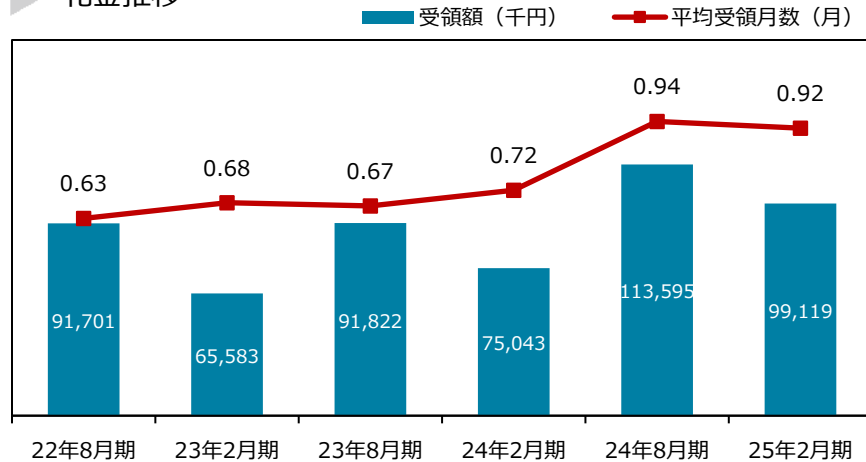
▶ テナント入替による賃料増減



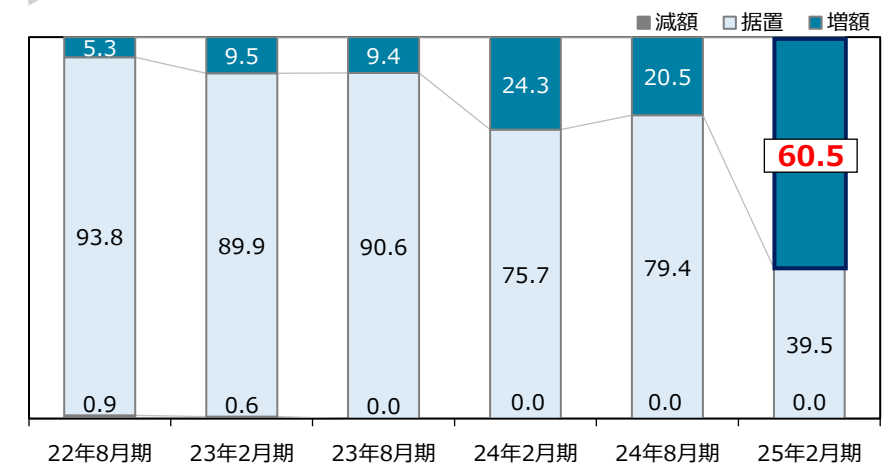
▶ 賃料改定による賃料増減 (注2)



▶ 礼金推移



▶ 賃料改定による賃料変動割合 (件数ベース、期中改定含む) (注2) (%)



(注1) それぞれ、麹町ミレニアムガーデン (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。(注2) 期中改定を含みます。



Residential

投資効率を意識したバリューアップによるアップサイド追求

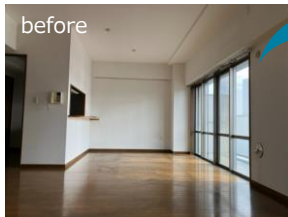
< 東京圏におけるバリューアップ(注) >

実施対象戸数	工事金額(戸あたり)	ROI(年)	賃料増減率
13件	3,272千円	20.9%	+37.2%

リニューアルはファミリー・コンパクトタイプを対象に投資効率重視のため取捨選択して実施

> PU西日暮里 (24年6月取得)

築年	21年
実施戸数	2件
ROI(年)	33.7%
賃料増減率	+95.3%



キッチン更新・洗面台更新・クロス貼替・床更新・建具更新・二重サッシ新設 etc

> PU東中野コート

築年	15年
実施戸数	2件
ROI(年)	39.5%
賃料増減率	+27.0%



クロス張替え、フロアタイル貼り、建具・サッシシート貼り etc

> PU武蔵小金井

築年	34年
実施戸数	5件
ROI(年)	8.9%
賃料増減率	+21.3%



給湯器・エアコン・洗面台・キッチン・便座交換・和室⇒洋室

> PU新川

築年	25年
実施戸数	1件
ROI(年)	37.6%
賃料増減率	+60.8%



給湯器・エアコン・洗面台・キッチン・便座交換

(注) バリューアップ工事対象住戸の中から、25年2月期中に契約済となった住戸のみ集計しています。



Residential

共用部の付加価値向上を契機に、賃料ギャップを有するテナントに対し期中増額改定を実現

PU日本橋横山町

before



集会室のリニューアル実施

After



ラウンジ新設



個室ブース新設



住所	東京都中央区
総戸数	121戸
築年	17年
打診戸数①	89戸
応諾個数②	32戸
改定率 (②/①)	36.0%
ROI (年)	19.8%
(①に占める) 賃料増額率	+ 2.1%

PU千歳烏山

before



エントランスのリニューアル実施

After



エントランス



宅配ボックス新設



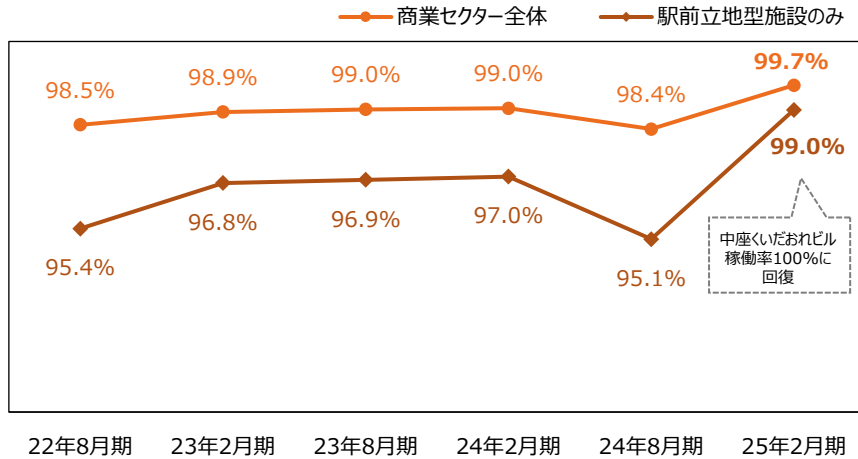
住所	東京都世田谷区
総戸数	26戸
築年	36年
打診戸数①	25戸
応諾個数②	16戸
改定率 (②/①)	64.0%
ROI (年)	30.0%
(①に占める) 賃料増額率	+ 4.4%



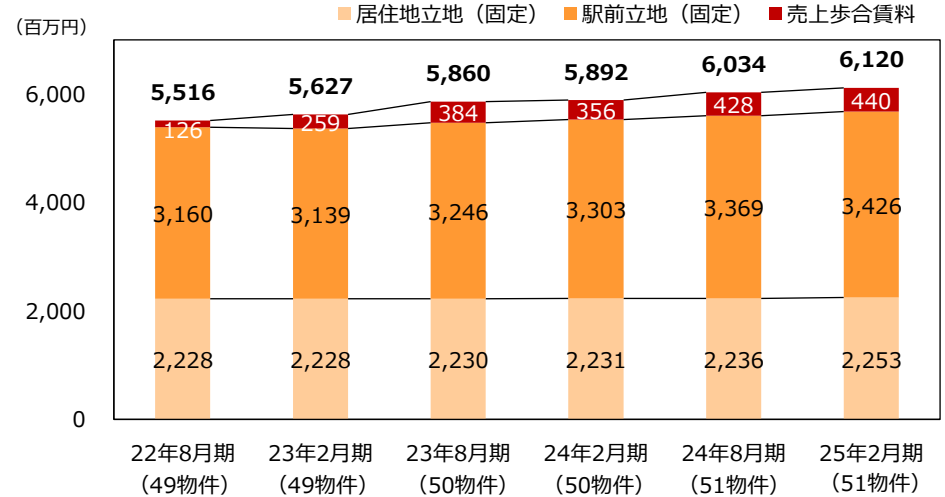
Retail

商業施設の売上回復により、テナント入替・改定時の増減率は大幅上昇

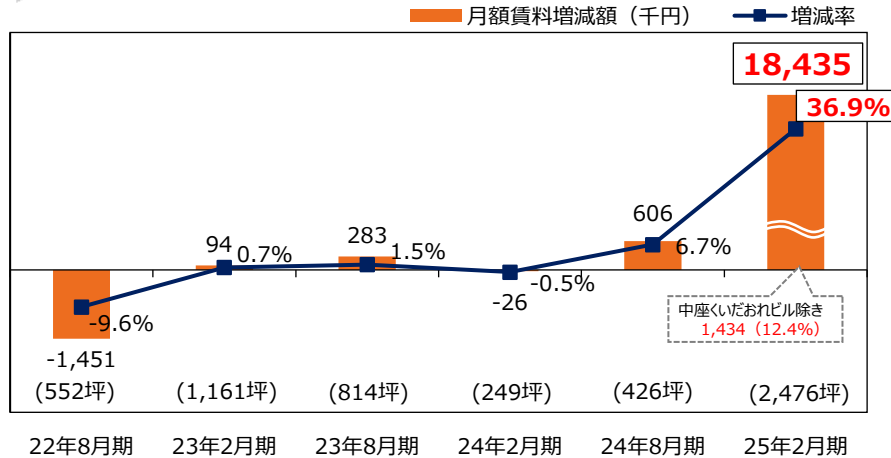
▶ 期末稼働率の推移



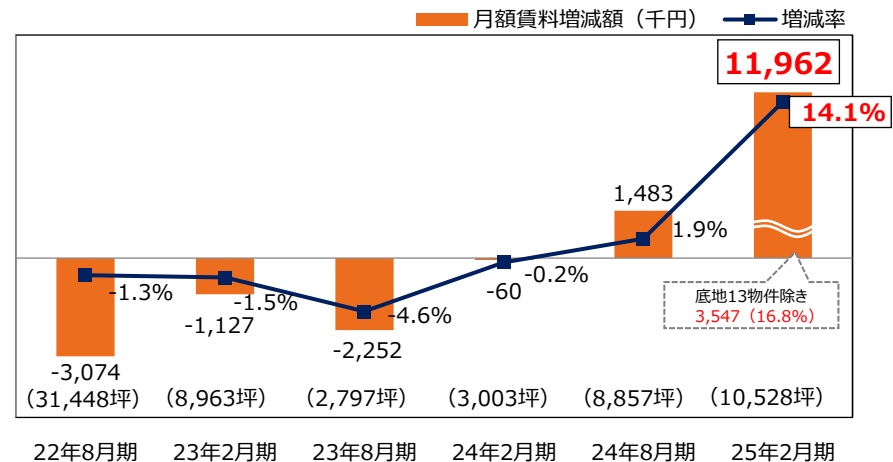
▶ 賃料収入の内訳 (商業セクター全体)



▶ テナント入替による賃料増減



▶ 賃料改定による賃料増減





Retail

インバウンドもターゲットに見据えた「食」と「エンタメ」の複合施設、ついに25年3月26日リニューアルオープン



6.5m × 3.4mの巨大なくいだおれ太郎が皆さんをお出迎え

マスコミ等による各種掲載

紙面：11件
TV：17件
WEB：34件
(25年4月13日時点)



3月26日 リニューアルオープン テープカットの様子



入口には8.0m × 5.5mの大型LEDパネルを設置



おかえりなさい！くいだおれ太郎

レストランシアターや複合エンタメ施設などが出店



道頓堀で初オープン
よしもと所属の芸人さんによる寄席や
企画ライブを実施するレストランシアター



時間帯毎に異なるコンセプトに変貌
あらゆる世代・国籍の人々が集う
総合エンターテインメント空間

各種数値推移

	24年2月期	24年8月期	25年2月期	25年8月期	26年2月期
鑑定価格	97億円	161億円	170億円	-	-
帳簿価格	121億円	121億円	131億円	-	-
NOI	30百万円	▲46百万円	▲41百万円	▲87百万円	338百万円
NOI利回り(注)	0.5%	▲0.8%	▲0.6%	▲1.3%	5.0%
イベント	基本計画 ----- 設計・着工 -----> 竣工・費用計上 25/3/26開業・賃料発生 ----->				

(注) 各期のNOI×2をした数値を、各期の帳簿価格で割った数値です(25/8期以降はいずれも想定値)

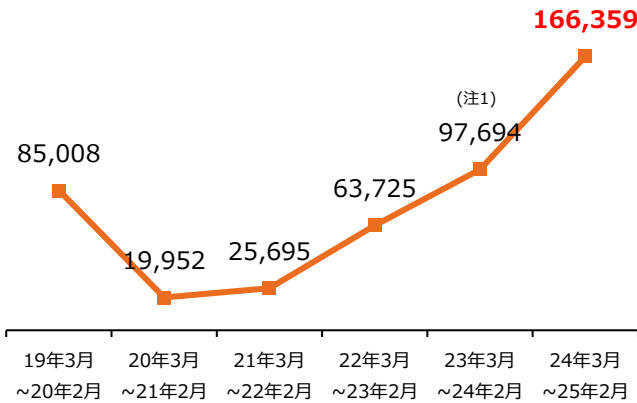


Retail

多彩な企画力・迅速な実行力により、nORBESAの資産価値を向上

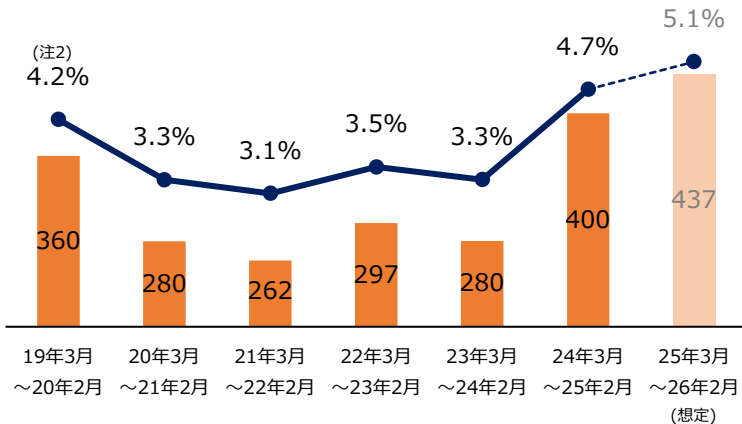
▶ nORBESA

▷ 観覧車収入(千円)



観覧車

▷ NOI推移(百万円)



<24年8月期>

鑑定価格	8,540百万円
帳簿価格	8,930百万円

<25年2月期>

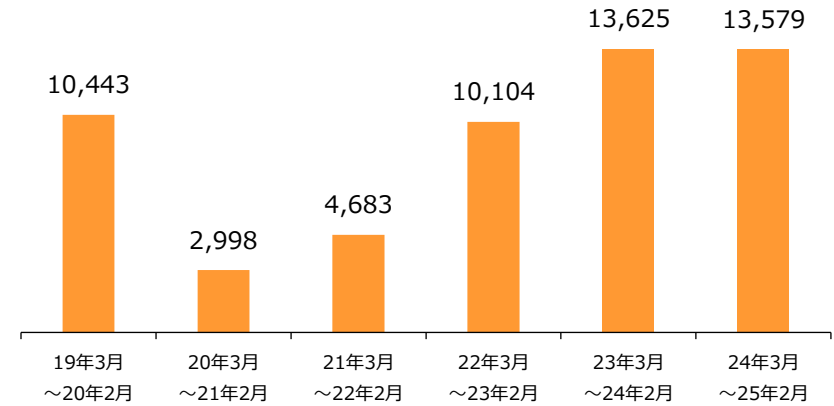
鑑定価格	9,540百万円
帳簿価格	8,965百万円

⇒含み損解消

(注1) 1か月間の工事運休期間(23年6月)を含む。(注2) 取得価格利回りを記載。

▶ ユニバーサル・シティウォーク大阪

▷ 売上推移(百万円)



▶ CPIまたは売上連動契約の導入

▷ 再契約等のタイミングで一部テナントに導入



GEMS茅場町 + GEMS新横浜

⇒計3テナント導入

nORBESA

⇒2テナントで導入



Hotel

変動賃料を導入している6物件は概ね前年同期を上回るRev PARを達成

MIMARU SUITES 東京浅草



客室数	36室
平均面積	66.2㎡
賃料形態	固定+変動
インバウンド比率(注)	93.6%
凡例	—

- ✓ コロナ前を上回るインバウンド需要
- ✓ スクールホリデー需要(豪州等)を取り込み

ホテル・アンドルームス新大阪



客室数	120室
平均面積	17.4㎡
賃料形態	固定+変動
インバウンド比率(注)	28.0%
凡例	—

- ✓ 週末の京セラドームイベント需要を取り込み
- ✓ 25年度は大阪・関西万博需要に期待

ホテルビスタ札幌大通



客室数	153室
平均面積	17.6㎡
賃料形態	固定+変動
インバウンド比率(注)	32.1%
凡例	—

- ✓ 新千歳空港の増便により、インバウンド需要(主に中国・韓国)が増大
- ✓ 春節・雪祭りの需要の後押し

コンフォートイン那覇泊港



客室数	117室
平均面積	14.3㎡
賃料形態	固定+変動
インバウンド比率(注)	21.8%
凡例	—

- ✓ アジアからの直行便及び船便の増加によりインバウンド需要(主に台湾)が改善
- ✓ 野球の春季キャンプ需要の後押し

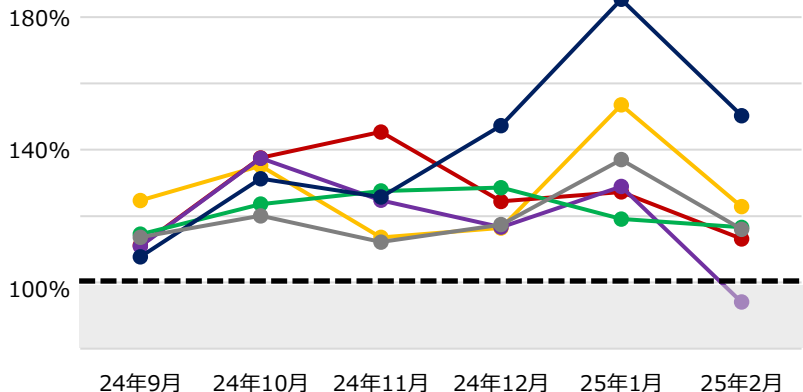
ラ・ジェント・ステイ函館駅前/HAKOVIVA



客室数	261室
平均面積	24.2㎡
賃料形態	変動賃料
インバウンド比率(注)	47.8%
凡例	—

- ✓ アニメの聖地巡礼とインバウンド需要(主に台湾)が増加
- ✓ 春節の後押し

Rev PARの推移 (前年同月比)



ホテルウィングインターナショナルプレミアム京都三条



客室数	88室
平均面積	21.1㎡
賃料形態	固定+変動
インバウンド比率(注)	68.8%
凡例	—

- ✓ インバウンド需要(欧米系とアジア系が同程度)が増加基調
- ✓ 修学旅行や紅葉の特需あり

(注) インバウンド比率は24年9月～25年2月までの各月におけるインバウンド比率を単純平均した数値を記載しております。



鑑定評価





鑑定評価額は上昇が続き、含み益2,734億円、含み益率25.5%に拡大

▶ セクター別鑑定評価額の状況

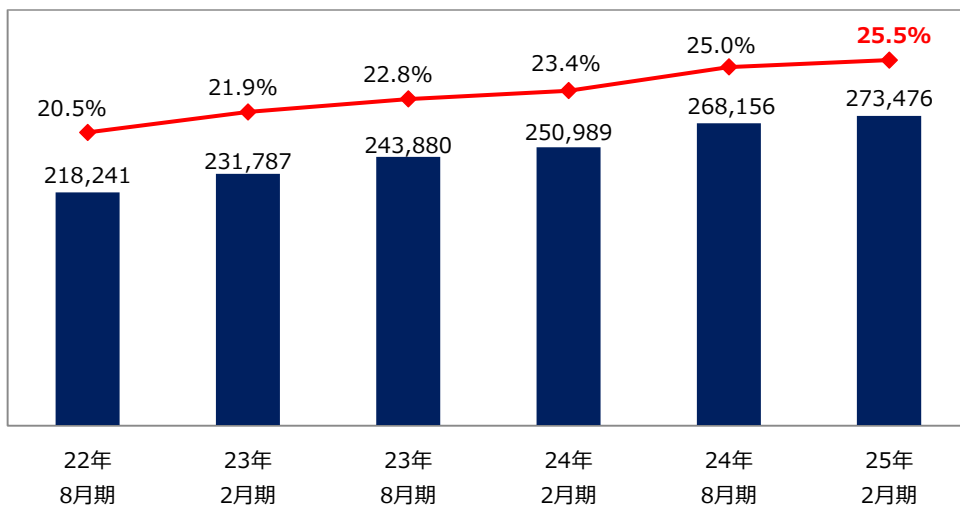
	24年8月期			25年2月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	63	526,400	78,921	62	513,480	76,237
商業	51	212,955	36,419	51	215,424	38,066
物流	25	314,150	90,592	25	314,240	91,312
住宅	148	265,531	60,673	148	267,300	62,992
宿泊施設	5	15,410	1,105	7	29,690	4,424
その他	1	5,580	443	1	5,580	443
合計	293	1,340,026	268,156	294	1,345,714	273,476

▶ 鑑定評価 (前期比) (注1)

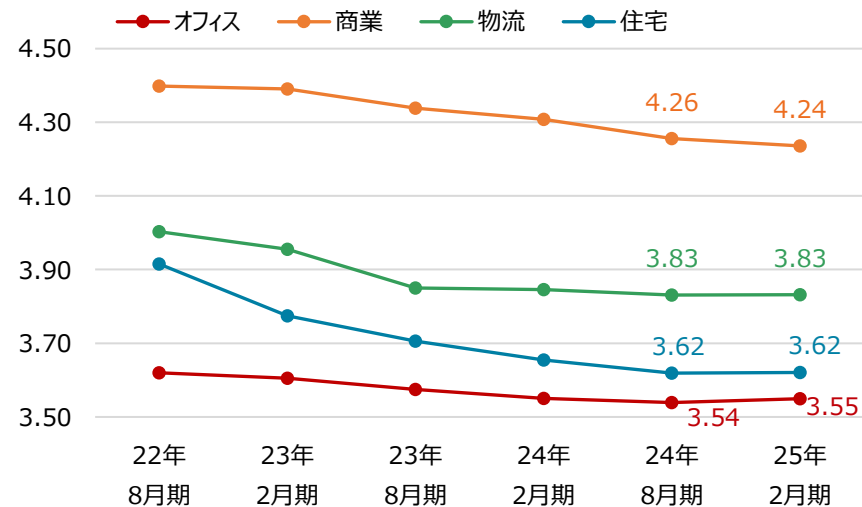
鑑定CAP	24年8月期	25年2月期
低下	64 物件	15 物件
維持	223 物件	272 物件
上昇	1 物件	5 物件

鑑定価格	24年8月期	25年2月期
上昇	164 物件	158 物件
維持	79 物件	105 物件
下落	45 物件	29 物件

▶ ポートフォリオ全体の含み損益額 (百万円)



▶ セクター毎の平均鑑定CR推移 (注2)



(注1) 期中の取得・売却物件は除きます。(注2) 各物件の直接還元利回りを収益価格にて加重平均 (底地物件など直還元回りの算出されていない物件は除く) しています。



6

ファイナンス





固定比率70%を目安に借換を推進し、金利上昇影響を軽減

25年2月期のリファイナンス

返済概要 (注1)		調達概要 (注2)	
総額	23,025百万円	27,510百万円	
平均金利	0.53%	1.10%	
平均借入年数	7.3年	6.3年	
変動比率	8.6%	88.2%	

25年2月期 投資法人債の起債内容

	第9回	第10回
発行額	3,000百万円	3,500百万円
利率	1.345%	1.551%
発行年月日	25年2月20日	
償還期限	30年2月20日	32年2月20日
摘要	無担保無保証	

25年8月期の返済予定

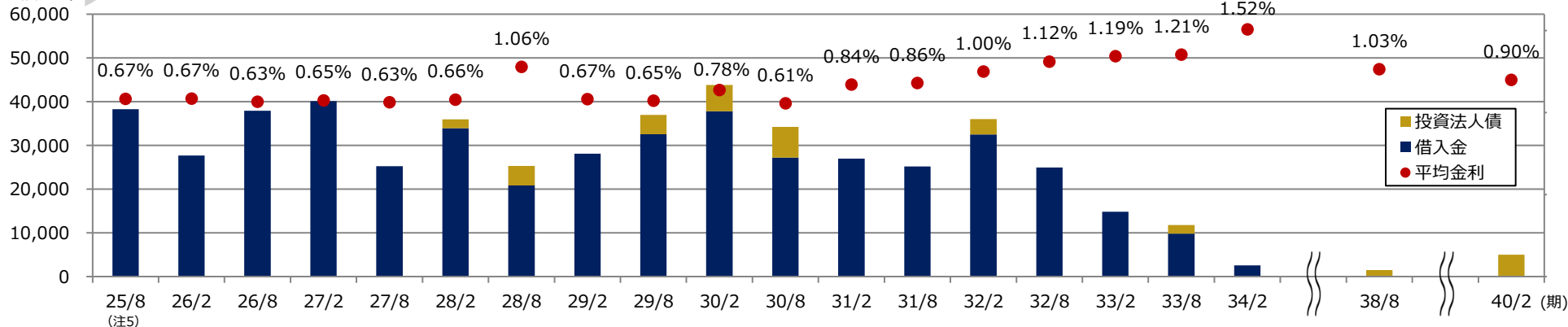
返済予定(注3)	
総額	38,294百万円
平均金利	0.67%
平均借入年数	6.7年
変動比率	28.7%

有利子負債の状況 (期末時点)

	22年8月期	23年2月期	23年8月期	24年2月期	24年8月期	25年2月期
有利子負債の残高	517,463百万円	517,420百万円	521,377百万円	521,334百万円	521,292百万円	528,734百万円
平均残存年数	4.74年	4.70年	4.65年	4.39年	4.22年	4.09年
平均借入金利	0.67%	0.68%	0.68%	0.68%	0.72%	0.78%
固定金利比率	95.7%	94.6%	92.9%	91.9%	90.5%	85.4%
LTV水準 (注4)	46.3% (43.6)%	46.3% (43.7)%	46.2% (43.7)%	46.3% (43.9)%	46.4% (44.1)%	46.8% (44.5)%

25年3月4日
期限前弁済考慮後
46.5%
(44.2)%

返済期限の分散化 (期末時点)



(注1) 当期に返済期限が到来した長期借入金のみ記載しております。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) 長期借入により調達した借入金のみ記載しております。年数は調達時の数値、金利は期末時点の金利を加重平均して計算しています。(注3) 長期借入により調達した借入金のみ記載しております。年数は調達時の数値です。(注4) カッコ内の数値は正ののれんを含めて算出した数値です。(注5) 25/8期は長期借入により調達した借入金のみ記載しております。



業績予想



25年8月期、26年2月期 業績予想



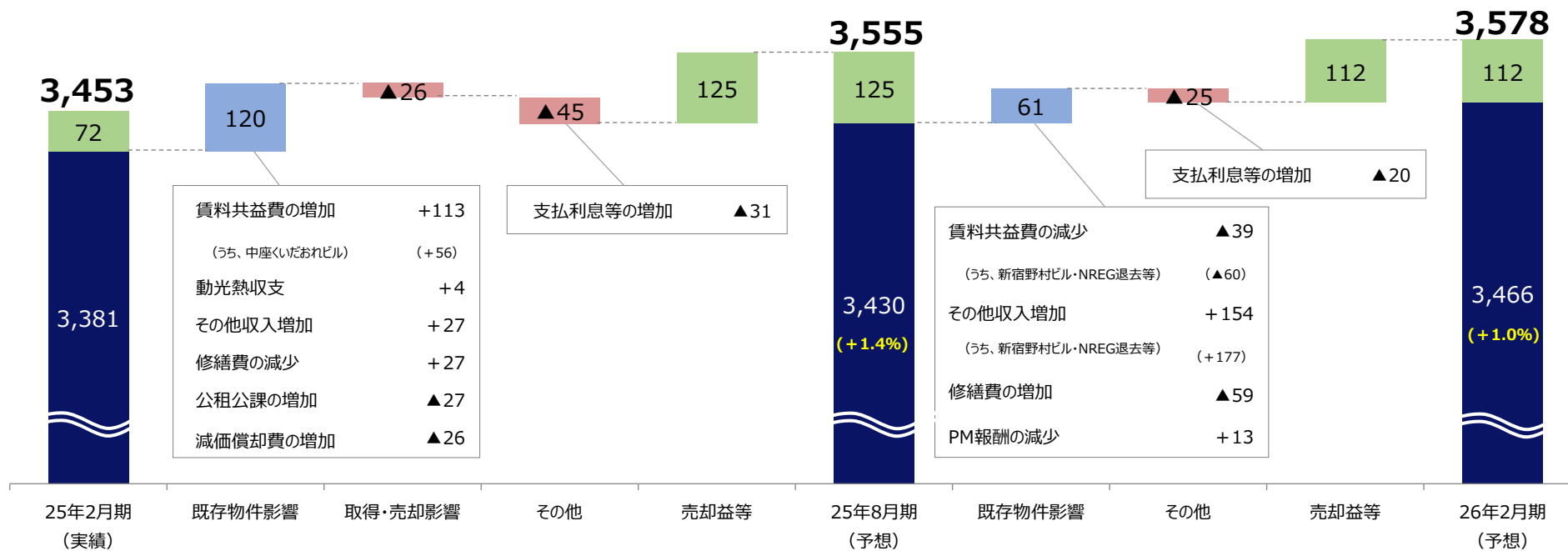
巡航分配金・実質分配金はいずれも過去最高を更新する見込み

▶ 一口当たり分配金の増減要因 (円/口)

- : 増配要因
- : 減配要因
- : 売却益等による分配 (注)

＜売却益相当の4期分割分配＞

売却物件	売却益相当分配予定額				
	25年2月期	25年8月期	26年2月期	26年8月期	27年2月期
① PU金山 他2物件	12円	12円	—	—	—
② 野村不動産上野ビル	14円	14円	14円	—	—
③ PU飯田橋	17円	17円	17円	—	—
④ 晴海トリトンY	27円	27円	27円	—	—
⑤ PU泉 他8物件	—	53円	53円	53円	53円
合計	72円	125円	112円	53円	53円



(注) 売却益計上分の資産運用報酬Ⅱの増加影響を加味しています。

25年8月期、26年2月期 業績予想



(単位：百万円)

	2025年2月期 (第19期)	2025年8月期 (第20期)	差異	2026年2月期 (第21期)	差異
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(C)-(B)
営業収益	43,117	42,970	▲ 146	40,973	▲ 1,997
賃貸事業収入	36,632	36,996	363	36,798	▲ 197
その他賃貸事業収入	3,210	3,487	277	4,174	686
不動産等売却益	3,274	2,486	▲ 788	-	▲ 2,486
営業費用	24,780	24,942	162	24,981	38
賃貸事業費用	17,781	17,982	201	18,189	207
うち修繕費	1,915	1,789	▲ 125	2,063	273
うち公租公課	3,465	3,572	106	3,558	▲ 13
うち減価償却費	5,733	5,831	98	5,870	39
うちその他賃貸事業費用	6,666	6,788	122	6,697	▲ 91
資産運用報酬	3,625	3,600	▲ 25	3,469	▲ 131
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	750	737	▲ 13	700	▲ 37
営業利益	18,336	18,027	▲ 309	15,991	▲ 2,036
営業外収益	25	-	▲ 25	-	-
営業外費用	2,375	2,518	143	2,611	92
支払利息その他融資関連費用	2,354	2,502	147	2,597	94
その他営業外費用	20	16	▲ 3	14	▲ 1
経常利益	15,986	15,508	▲ 477	13,379	▲ 2,129
特別損益	-	4	4	-	▲ 4
当期純利益	15,986	15,512	▲ 473	13,378	▲ 2,134
当期純利益(売却損益除く)	12,711	13,026	315	13,378	351
利益分配金 a	16,043	16,517	473	13,832	▲ 2,685
利益超過分配金 b	-	-	-	2,792	2,792
分配総額 a+b	16,043	16,517	473	16,624	106
内部留保総額(注)	3,274	4,576	1,301	4,576	-
売却益分割分配留保分	609	1,024	415	500	▲ 524
一口当たり分配金 (円)	3,453	3,555	102	3,578	23
うち利益分配(円)	3,453	3,555	102	2,977	▲ 578
うち一時差異等調整引当額(円)	-	-	-	490	490
うちその他の利益超過分配(円)	-	-	-	111	111
総資産	1,186,940	1,181,625	▲ 5,315	1,176,847	▲ 4,777
有利子負債	528,734	522,234	▲ 6,500	522,234	-
LTV (正のれんを除く)	46.8%	46.3%	▲ 0.5pt	46.4%	0.1pt
時価総額	651,420	-	-	-	-
NOI	27,794	28,333	538	28,653	320
FFO	21,079	21,490	410	21,884	393

(注) 翌期以降にて分配予定を公表している金額 (売却益4期分割分配等) を除く

25年8月期予想-25年2月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲ 146
賃貸事業収入の増加	363
既存物件の賃料共益費の増加	527
物件取得・売却による影響	▲ 163
その他賃貸事業収入の増加	277
既存物件の受入動光熱費の増加	174
既存物件のその他収入の増加	127
物件取得・売却による影響	▲ 24
不動産等売却益の減少	▲ 788
営業費用	162
賃貸事業費用の増加	201
修繕費の減少	▲ 125
公租公課の増加	106
減価償却費の増加	98
支払動光熱費の増加	143
PM報酬の増加	36
その他費用の減少	▲ 58
資産運用報酬・その他営業費用の減少	▲ 38
営業外収益	▲ 25
営業外費用	143
特別損益	4
当期純利益	▲ 473

売却益相当額分割分配合計 584

26年2月期予想-25年8月期予想 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲ 1,997
賃貸事業収入の減少	▲ 197
その他賃貸事業収入の増加	686
不動産等売却益の剥離	▲ 2,486
営業費用	38
賃貸事業費用の増加	207
修繕費の増加	273
資産運用報酬の減少	▲ 131
営業外収益	-
営業外費用	92
当期純利益	▲ 2,134

売却益相当額分割分配合計 524



8 ESGへの取り組み

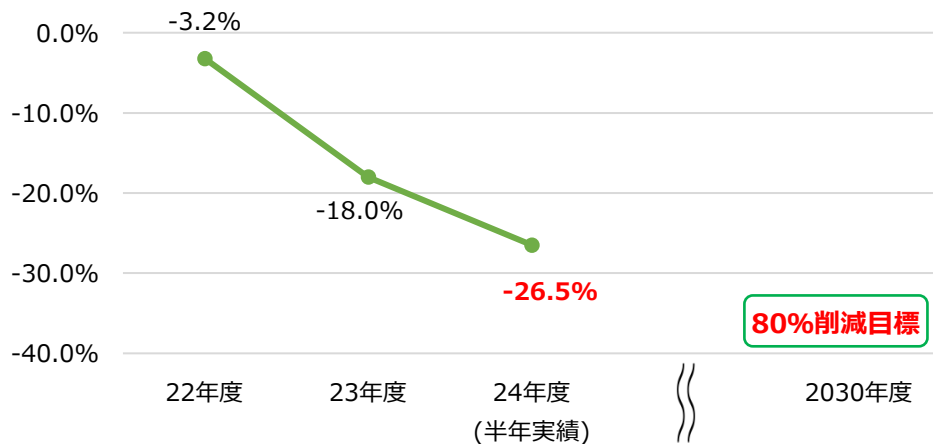




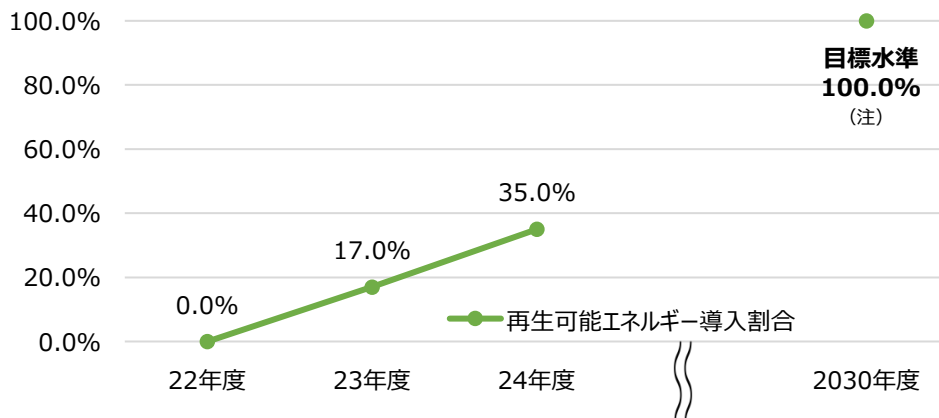
各マテリアリティはKPI達成に向け進捗

マテリアリティ（KPI）の進捗状況

目標	GHG排出総量
2030年度	80%削減 （2019年度比） 再生可能エネルギー電力100%導入 （注1）
2050年度	ネットゼロ



再生可能エネルギーの導入状況



GHG排出削減への具体的取り組み

保有物件への各種設備投資を継続実施（当期完了事例）

① LED化による省エネ促進

- PMO秋葉原
- 日本電気本社ビル
- NMF名古屋伏見ビル
- サミットストア向台町
- 厚木南ロジスティクスセンターA棟
- Landport春日部 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞
▲394Mwh/年の削減（▲49.8%）

LED化工事後の様子



② 空調設備更新による省エネ促進

- NMF神田岩本町ビル
- 晴海トリトンZ棟
- 野村不動産四ツ橋ビル
- Landport浦安
- EQUINIA青葉通り 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞
▲61Mwh/年の削減（▲13.8%）

気候変動への対応に関する開示の更新

TCFD提言に基づき、TCFDが推奨する開示項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）における本投資法人の取り組みを体系的に開示。

開示内容の詳細につきましては、本投資法人の公式HP（以下URL）をご覧ください
<https://www.nre-mf.co.jp/ja/esg/environmental/tcf.html>

（注）本投資法人が管理権限を持つ物件（一棟貸し物件等、テナント自身が電力会社との契約等を行っている物件を除いたもの）を対象としています。



ステークホルダーのコミュニティ形成と人材活躍をサポート

魅力ある地域

▶ テナント交流イベントを実施
経営層のコミュニティを形成することで新たなイノベーションを創出

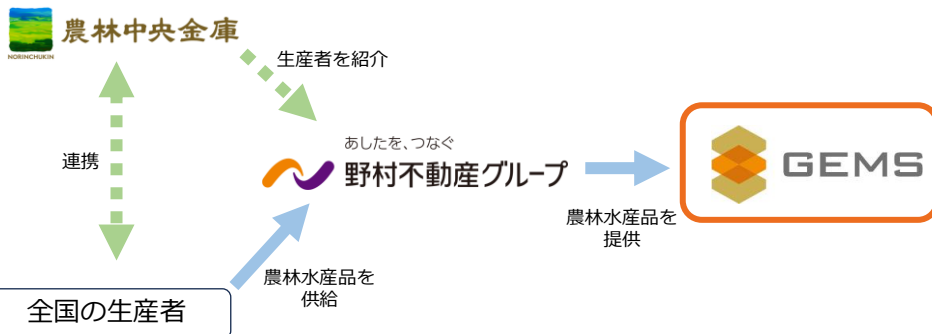
＜第一部＞
経営者向けセミナー



＜第二部＞
経営者層交流会や各社PR



▶ GEMSで生産者支援やフードロス削減に貢献
農林中央金庫との協働により、野村不動産コマー스가生産者より農林水産品を購入し、GEMSの飲食店に提供



豊かな経済

▶ マスターファンド・アワード2025の開催
PMのモチベーション向上を図り、受賞内容を周知し、業界のさらなる活性化を目指す

＜全28件から選ばれたマスターファンドアワード2025 MVPm＞
nORBESAの観覧車料金改定と多彩な企画立案による資産価値向上

- ✓ 観覧車企画や商環境
リニューアルでの高い提案力
- ✓ 物件への愛情を感じ、AMと
一体となって資産価値向上
に取り組んだ
- ✓ 積極的なチャレンジ精神



＜表彰式の様子＞



＜選定基準＞

- ✓ Visionary（新しい発想・チャレンジ・ダイバーシティ等）
- ✓ Professionalism（専門性・業界動向等）
- ✓ Fairness（誠実・真摯等）
- ✓ Return & Value（収益性・資産価値向上等）



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。