



MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

7th

2019年2月期決算説明会

April 17, 2019

MASTER FUND

1. 公募増資			
• 第2回公募増資の概要と効果	4		
2. 決算ハイライト			
• 2019年2月期（第7期）決算ハイライト	6		
3. 業績予想			
• 2019年8月期（第8期）業績予想	9		
• 2020年2月期（第9期）業績予想	10		
• 各種指標の推移	11		
4. 外部成長			
• 第2回公募増資 取得物件一覧	13		
• 良質なスポンサー開発物件の取得を中心とした外部成長の推進	14		
• 多様な戦略的資産入替（SPR）の実施	15		
• 設立以降の成長の軌跡	16		
5. 内部成長			
• 内部成長の状況 –各セクターの運用状況–	18		
• 鑑定評価の状況	24		
6. ファイナンス			
• ファイナンスの状況	26		
7. ESGへの取り組み			
• ESGへの取り組み（マテリアリティ）	29		
• ESGへの取り組み（E：環境）	30		
• ESGへの取り組み（S：社会）	31		
• ESGへの取り組み（G：ガバナンス）	32		



公募增資



第2回公募増資の概要と効果

約330億円のエクイティを調達。ポートフォリオのクオリティ向上、財務基盤の強化、分配金の引き上げに寄与

▶ 本グローバル・オファリングのポイント

オファリング・ハイライト

- ・ アップサイドが見込める**オフィス、駅前立地商業施設**を中心に、合計12物件574億円の物件を取得
- ・ 多様な**戦略的資産入替 (SPR)** を通じた**収益性・クオリティの向上**を表現
- ・ 良好なマーケット環境を捉えた**積極的な賃料増額を継続推進**
- ・ 第9期予想分配金 **+3.6%** (第7期予想比)、LTV **▲0.5pt** (第6期末比)

マーケット評価

- ・ 国内外投資家より**約8.3倍の旺盛な需要を獲得**
- ・ 投資口価格は、ローンチ日から条件決定日迄で**指数比+1.5pt**

▶ 公募増資 (PO) 概要

オファリング形態	グローバル・オファリング (144A+RegS)
募集投資口数 (第三者割当含む)	225,500口
発行済投資口数	4,547,300口
発行価格	150,223円
発行価額	145,471円
発行決議日	2019年2月7日
条件決定日	2019年2月18日
払込日 (第三者割当)	2019年3月1日 (2019年3月26日)
発行価額総額 (第三者割当含む)	328億円

▶ 各種指標の変化

	前期末 (2018年8月末)	取得	売却	PO後 (2019年4月末)
資産規模	9,559億円	574億円	53億円 (注1)	10,086億円
物件数	281物件	12物件	5物件	288物件
平均NOI利回り	5.1%	4.3%	4.1%	5.1%
平均築年数	18.8年	1.4年	10.6年	18.1年
東京圏比率	82.1%	77.5%	0.0%	82.3%
含み益	937億円	31億円	1億円	1,101億円 (注2)
一口当たり含み益	21,688円			24,220円 (+2,532円)
LTV	44.4%			43.9% (▲0.5%)
一口当たり分配金	2019年2月期当初予想 3,111円	→		2019年8月期予想 3,166円 (+1.8%) 2020年2月期予想 3,224円 (+3.6%)
		→		2019年8月期修正予想 3,182円 (+2.3%) 2020年2月期修正予想 3,238円 (+4.1%)

(注1) 売却価格を記載しています。

(注2) 2019年2月期に再取得した鑑定評価の含み益増加も含まれます。



決算ハイライト



2019年2月期（第7期）決算ハイライト

一口当たり分配金：2019年2月期 3,128円（前期実績比+44円（+1.4%）、予想比+17円）

（単位：百万円）

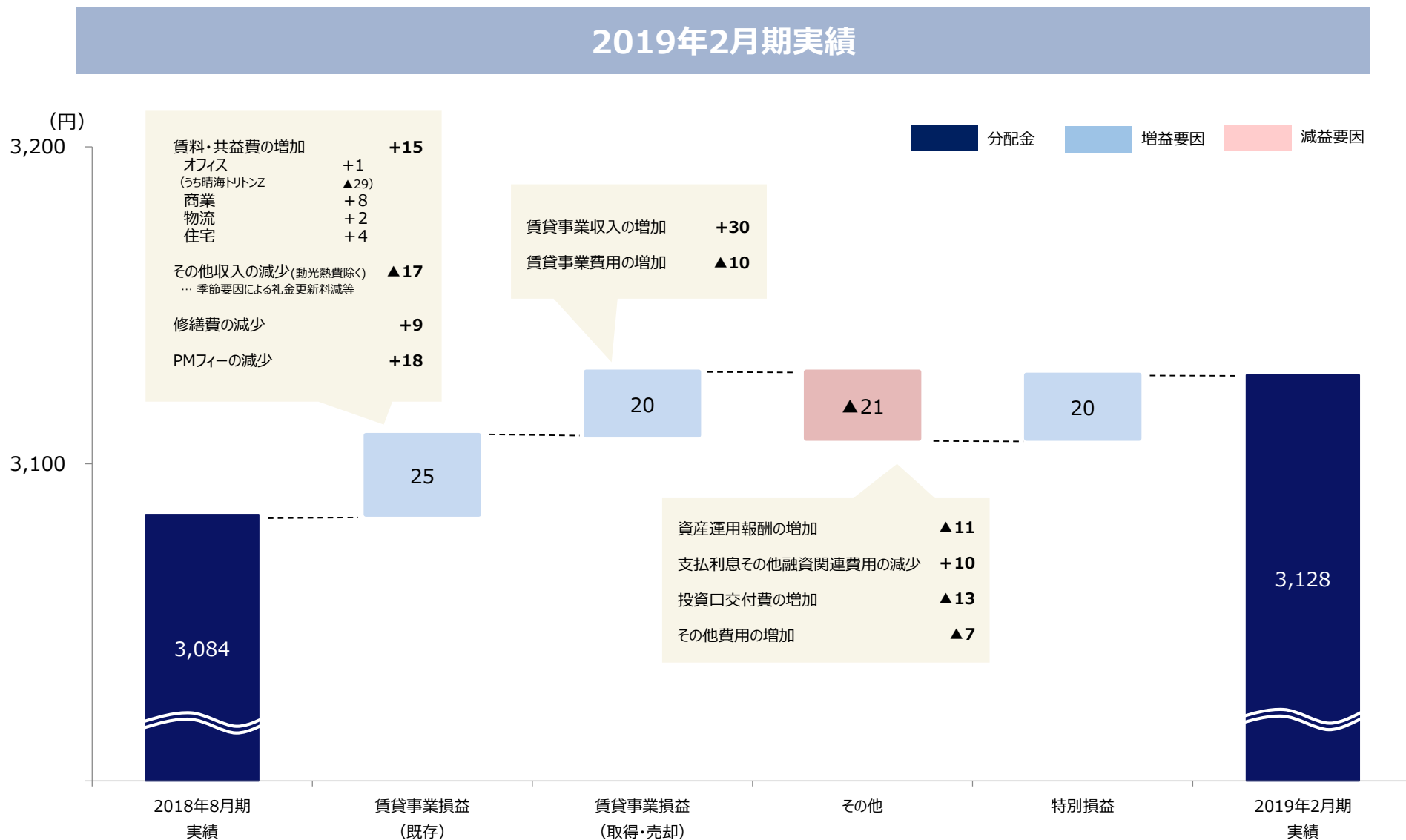
	2018年8月期 (第6期)	2019年2月期 (第7期)	差異 (B)-(A)	2019年2月期 (第7期)	差異 (B)-(C)
	実績(A)	実績(B)		予想(C)	
営業収益	34,731	35,428	696	34,644	783
賃貸事業収入	31,695	31,885	189	31,749	136
その他賃貸事業収入	3,035	2,857	-178	2,895	-38
不動産等売却益	-	685	685	-	685
営業費用	21,445	21,372	-73	21,332	39
賃貸事業費用	15,158	14,977	-180	15,013	-35
修繕費	1,555	1,515	-39	1,529	-13
公租公課	2,846	2,831	-15	2,835	-4
減価償却費	4,901	4,911	9	4,888	23
その他賃貸事業費用	5,854	5,719	-135	5,759	-40
不動産等売却損	-	23	23	-	23
資産運用報酬	3,074	3,124	49	3,076	47
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	590	625	35	621	4
営業利益	13,285	14,056	770	13,311	744
営業外収益	6	7	1	-	7
営業外費用	2,536	2,546	10	2,485	60
支払利息その他融資関連費用	2,508	2,462	-45	2,474	-11
投資口交付費	19	75	56	-	75
その他営業外費用	8	8	0	11	-2
経常利益	10,755	11,516	761	10,826	690
特別損益	-43	45	88	-	45
当期純利益	10,709	11,560	851	10,825	735
(売却損益除く当期純利益)	(10,709)	(10,898)	(188)	(10,825)	(73)
利益分配金 a	10,709	11,336	626	10,821	514
利益超過分配金 b	2,619	2,182	-436	2,623	-440
分配総額 a+b	13,328	13,518	190	13,445	73
内部留保	-	662	-	-	-
(内部留保総額)	(3,694)	(4,357)	(662)	(3,694)	(662)
一口当たり分配金 (円)	3,084	3,128	44	3,111	17
うち利益分配(円)	2,478	2,623	145	2,504	119
うち一時差異等調整引当額(円)	306	361	55	347	14
うちその他の利益超過分配(円)	300	144	-156	260	-116
総資産	1,118,644	1,117,851	-793	1,116,093	1,758
取得価格	955,984	960,345	4,361	955,984	4,361
有利子負債	497,155	497,112	-42	497,112	-
LTV	44.4%	44.5%	0.0%	44.5%	-0.1%
時価総額	669,014	659,506	-9,507	-	-
NOI	24,475	24,677	201	24,520	156
FFO	18,282	18,392	109	18,341	51

第7期実績 - 第6期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	696
賃貸事業収入	189
既存物件の賃料共益費（晴海トリトンZの影響除く）	193
晴海トリトンZの入替の影響	▲127
取得・売却による影響	124
その他賃貸事業収入	▲178
受入動光熱費の季節変動等	▲106
不動産等売却益（居住用施設4物件）	685
営業費用	▲73
賃貸事業費用	▲180
支払動光熱費の季節変動等	▲108
既存物件の賃貸事業費用（支払動光熱費除く）	▲114
取得・売却による影響（支払動光熱費除く）	42
不動産等売却損（プライムアーバン千種）	23
資産運用報酬・その他営業費用	84
営業外費用	10
支払利息その他融資関連費用	▲45
投資口交付費	56
特別損益	88
第6期自然災害による損失の剥離	43
第7期自然災害による収益（保険金収入>復旧費用）	45
当期純利益	851
内部留保（売却損益相当額）	662

2019年2月期（第7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）



(注) 2019年2月期に発生した不動産等売却損益相当額662百万円については内部留保しております。



業績予想



2019年8月期（第8期）業績予想

一口当たり予想分配金 2019年8月期：3,182円（前期比+1.7%）

（単位：百万円）

	2019年2月期 (第7期)	2019年8月期 (第8期)	差異
	実績(A)	予想(B)	(B)-(A)
営業収益	35,428	36,394	965
賃貸事業収入	31,885	33,204	1,318
その他賃貸事業収入	2,857	3,189	332
不動産等売却益	685	-	-685
営業費用	21,372	22,221	848
賃貸事業費用	14,977	15,720	743
修繕費	1,515	1,576	60
公租公課	2,831	2,927	95
減価償却費	4,911	5,114	203
その他賃貸事業費用	5,719	6,102	383
不動産等売却損	23	-	-23
資産運用報酬	3,124	3,216	92
のれん償却額	2,622	2,622	-
その他営業費用	625	661	35
営業利益	14,056	14,172	116
営業外収益	7	-	-7
営業外費用	2,546	2,609	63
支払利息その他融資関連費用	2,462	2,542	79
投資口交付費	75	57	-18
その他営業外費用	8	10	1
経常利益	11,516	11,562	46
特別損益	45	-	-45
当期純利益	11,560	11,561	0
(売却損益除く当期純利益)	(10,898)	(11,561)	(663)
利益分配金 a	11,336	11,554	218
利益超過分配金 b	2,182	2,914	732
分配総額 a+b	13,518	14,469	950
内部留保	662	-288	-
(内部留保総額)	(4,357)	(4,068)	(-288)
一口当たり分配金 (円)	3,128	3,182	54
うち利益分配(円)	2,623	2,541	-82
うち一時差異等調整引当額(円)	361	348	-13
うちその他の利益超過分配(円)	144	293	149
総資産	1,117,851	1,164,883	47,031
取得価格	960,345	1,008,644	48,299
有利子負債	497,112	511,470	14,357
LTV	44.5%	43.9%	-0.6%
時価総額	659,506	-	-
NOI	24,677	25,787	1,110
FFO	18,392	19,304	911

第8期予想-第7期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	965
賃貸事業収入	1,318
既存物件の賃料共益費	▲17
オフィス	125
商業	▲26
物流	▲142
住宅	▲4
ホテル	27
第7期取得・売却物件の通期寄与及び第8期取得物件による影響	1,336
その他賃貸事業収入	332
受入動光熱費の季節変動等	137
解約違約金収入等 (nORBESA)	107
第7期売却益の剥落	▲685
営業費用	848
賃貸事業費用	743
支払動光熱費の季節変動等	156
公租公課 (第6期・第7期取得物件の固定費費用化等)	95
既存物件の賃貸事業費用 (支払動光熱費・公租公課を除く)	192
第7期取得・売却物件及び第8期取得物件の賃貸事業費用 (支払動光熱費・公租公課を除く)	298
資産運用報酬	92
営業外費用	63
支払利息その他融資関連費用	79
当期純利益	0

内部留保取り崩し 288百万円(63円/口)
 晴海トリトンZ(▲105)、LP浦安(▲183)の入替による影響相当額

第8期予想 (3,182円/口) - 当初第8期予想 (3,166円/口) 主な差異要因 (百万円)

当期純利益	73(16円/口)
営業収益の増加	49
営業外費用の減少	30

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：3,238円（前期比+1.8%）

（単位：百万円）

	2019年8月期 (第8期)	2020年2月期 (第9期)	差異 (B)-(A)
	予想 (A)	予想 (B)	
営業収益	36,394	36,321	-72
賃貸事業収入	33,204	33,382	178
その他賃貸事業収入	3,189	2,938	-250
営業費用	22,221	21,887	-334
賃貸事業費用	15,720	15,352	-368
修繕費	1,576	1,489	-86
公租公課	2,927	2,914	-12
減価償却費	5,114	5,089	-25
その他賃貸事業費用	6,102	5,858	-244
資産運用報酬	3,216	3,269	52
のれん償却額	2,622	2,622	-
その他営業費用	661	643	-17
営業利益	14,172	14,434	261
営業外費用	2,609	2,506	-103
支払利息その他融資関連費用	2,542	2,497	-44
投資口交付費	57	-	-57
その他営業外費用	10	8	-1
経常利益	11,562	11,927	365
当期純利益	11,561	11,926	365
利益分配金 a	11,554	11,923	368
利益超過分配金 b	2,914	2,801	-113
分配総額 a+b	14,469	14,724	254
内部留保	-288	-179	-
(内部留保総額)	(4,068)	(3,889)	(-179)
一口当たり分配金 (円)	3,182	3,238	56
うち利益分配(円)	2,541	2,622	81
うち一時差異等調整引当額(円)	348	381	33
うちその他の利益超過分配(円)	293	235	-58
総資産	1,164,883	1,163,196	-1,686
取得価格	1,008,644	1,008,644	-
有利子負債	511,470	511,427	-42
LTV	43.9%	44.0%	0.1%
時価総額	-	-	-
NOI	25,787	26,058	270
FFO	19,304	19,643	339

第9期予想-第8期予想 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲72
賃貸事業収入	178
既存物件の賃料共益費	146
第8期 取得物件の通期寄与	31
その他賃貸事業収入 (解約違約金等の剥離、季節要因による礼金更新料減等)	▲250
営業費用	▲334
賃貸事業費用	▲368
修繕費	▲86
広告宣伝費及びPMフィーの減少 (住宅セクターの季節要因等)	▲107
支払動光熱費の季節変動等	▲77
当期純利益	365

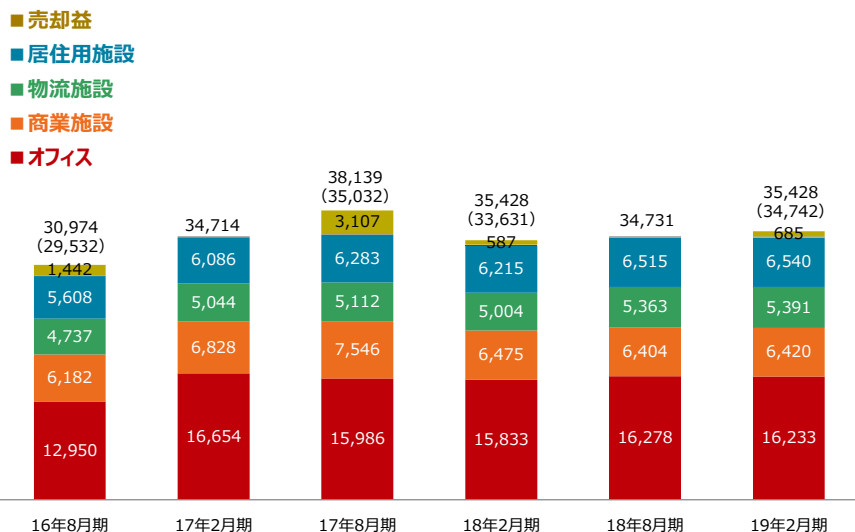
内部留保取り崩し 179百万円(39円/口)
LP浦安(▲89)、LP岩槻(▲89)の入替による影響相当額

第9期予想 (3,238円/口) - 当初第9期予想 (3,224円/口) 主な差異要因 (百万円)

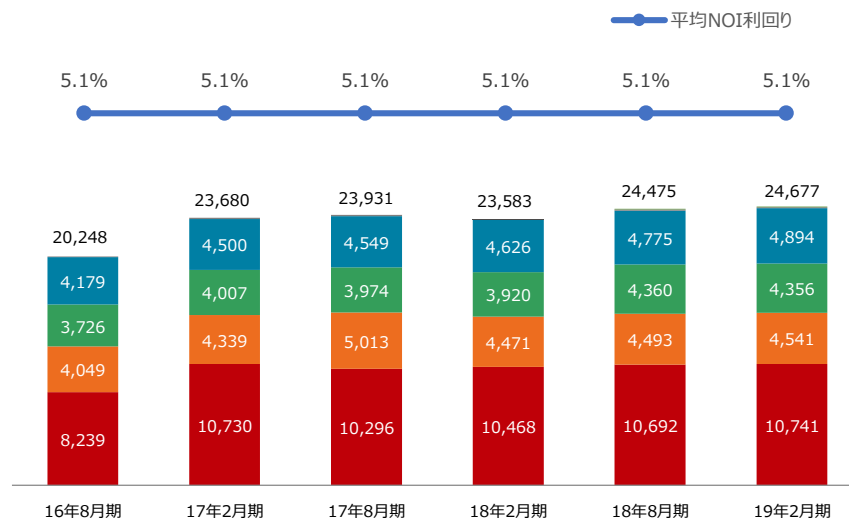
当期純利益	67(14円/口)
営業収益の増加	26
営業外費用の減少	47

各種指標の推移

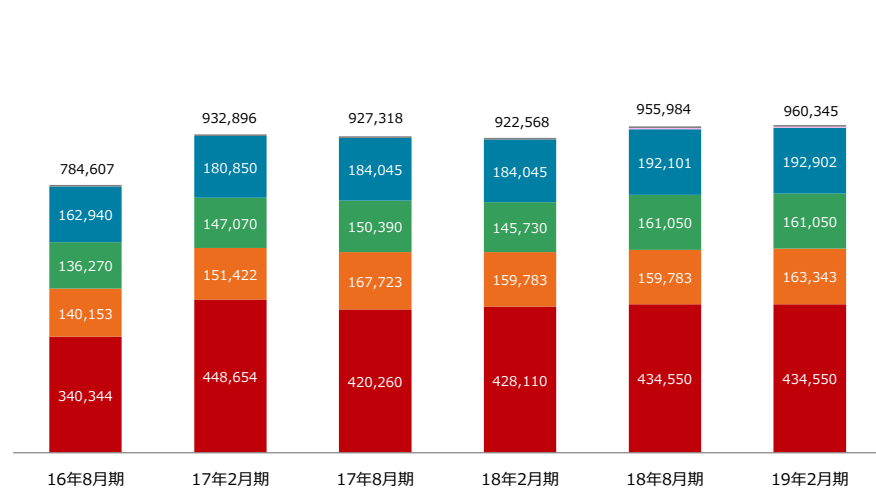
▶ 営業収益(百万円) ※ ()内は売却益を除いた合計値



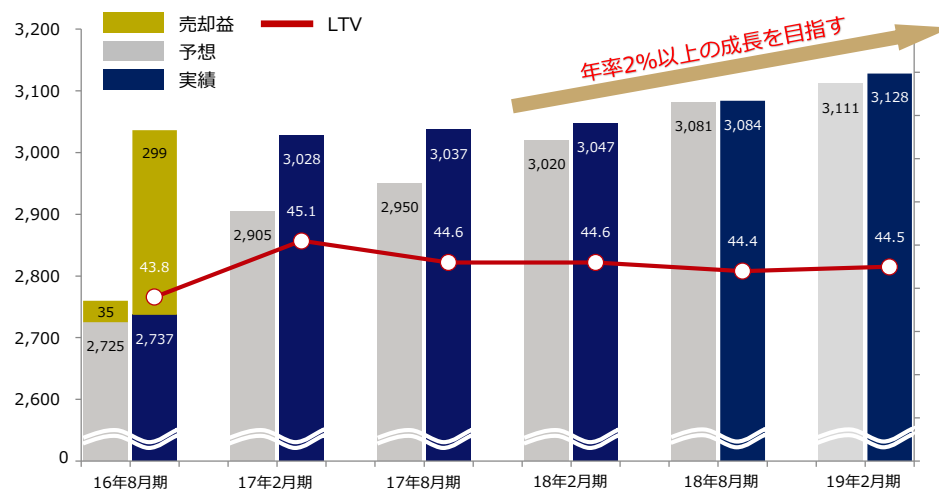
▶ NOI(百万円)



▶ 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



第2回公募増資 取得物件一覧

東京圏を中心とした築浅のスポンサー開発物件を中心に取得

取得価格
合計

574 億円

鑑定評価額
合計

605 億円

平均NOI
利回り(注1)

4.3 %

平均築年数(注2)

1.4 年

スポンサー開発物件 (10物件、東京圏比率：92.1%、平均築年数(注2)：0.3年)

オフィス

■PMO田町東



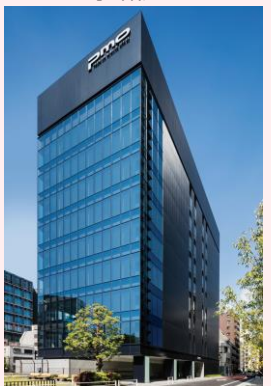
109億円 NOI利回り3.6%

■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%

商業施設

■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%

■サミットストア本天沼店



21億円 NOI利回り6.0%

物流施設

■Landport青梅 I



136億円 NOI利回り4.6%

外部取得物件 (2物件)

■セレニテ心斎橋グランデ
(居住用施設)



55億円 NOI利回り4.5%

■NMF神戸名谷ビル
(商業施設)



35億円 NOI利回り4.9%

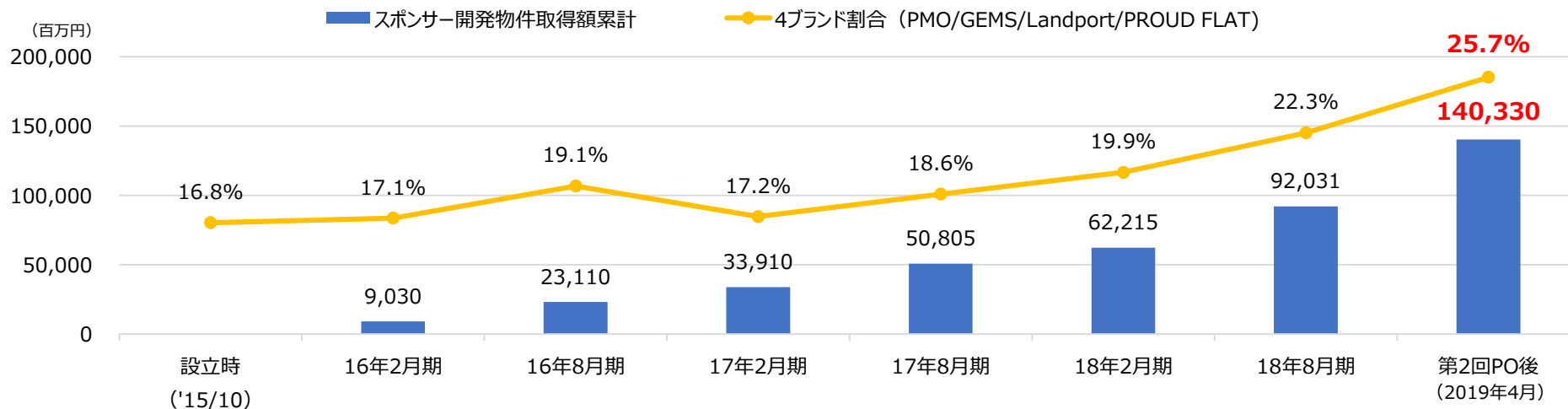
(注1) 本ページにおいて、「NOI利回り」とは取得時の鑑定NOI利回りを指します。

(注2) 平均築年数は、目論見書記載の数値です。

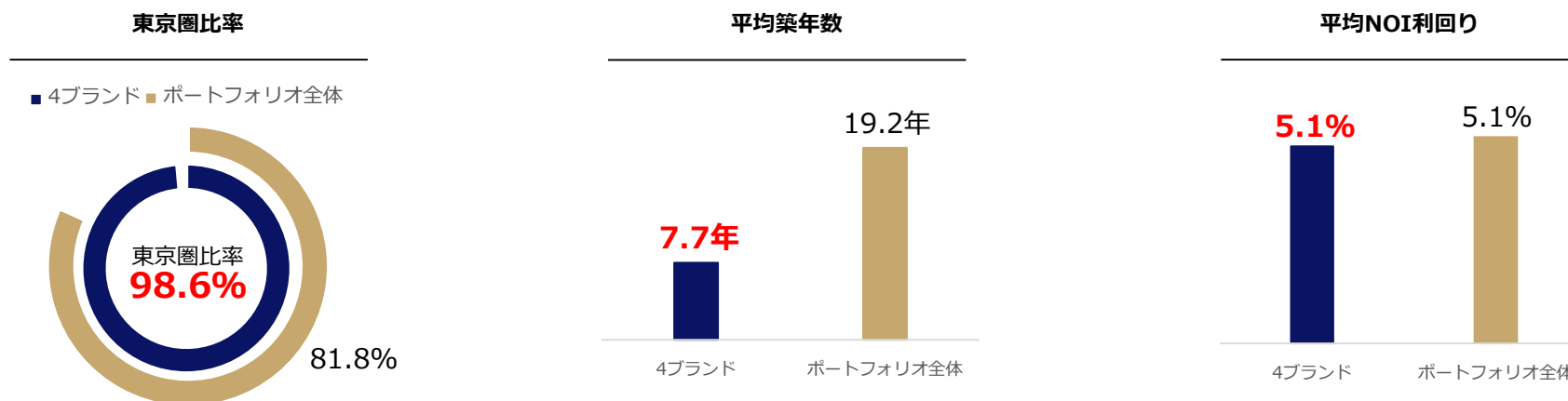
良質なスポンサー開発物件の取得を中心とした外部成長の推進

賃貸バリューチェーン契約締結以降、現在までに1,400億円超のスポンサー開発物件を取得

▶ スポンサー開発物件の取得実績 (注1)



▶ 良質なスポンサー開発物件 (注2)



(注1) 「4ブランド割合」は、本投資法人の設立時、各期末時点及び第2回PO後におけるポートフォリオの取得価格合計に占める4ブランドの取得価格合計の割合を記載しています。なお、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) 2019年2月期末時点のポートフォリオを対象として、「東京圏比率」は取得価格に基づく比率、「平均築年数」は2019年2月期末時点の築年数を取得価格に基づき加重平均した数値、「平均NOI利回り」は2019年2月期のNOIを年換算した金額の合計額を各対象物件の取得価格合計で除した数値を、それぞれ記載しています。

多様な戦略的資産入替(SPR)の実施

スポンサーとの連携を含めた戦略的資産入替 (SPR) により、収益性及びクオリティを向上

再開発・再取得型SPR 「サミットストア本天沼店」

▶ スポンサーとの協働により、再開発・再取得を実現。**30%超の含み益を確保。**



再開発後の優先交渉権付開発物件



プラウドフラット渋谷富ヶ谷
(旧三菱自動車 渋谷店(底地))

総戸数	109戸
竣工時期	2019年2月

Landport東習志野計画 (予定)
(旧イトーヨーカドー東習志野店)

延床面積	74,724.58㎡
竣工予定時期	2019年7月



大阪エリアにおける資産入替 「セレニテ心斎橋グランデ」

▶ 収益性を向上させつつ、大規模・シンボリックな新築物件へ入替え

資産売却の概要		資産取得の概要	
売却価格 合計	5,347百万円	取得価格	5,567百万円
平均 NOI利回り	4.1%	NOI利回り	4.5%
平均築年数	10.6年	築年数	0.1年
売却損益	662百万円		

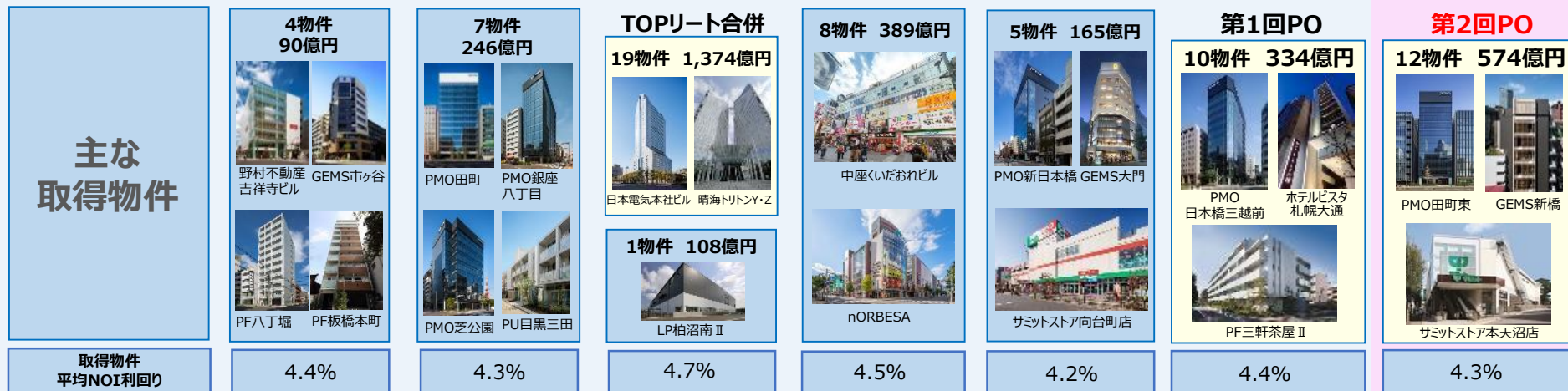
SPR (外部)



(注) 取得時鑑定評価額と取得価格との差額です。

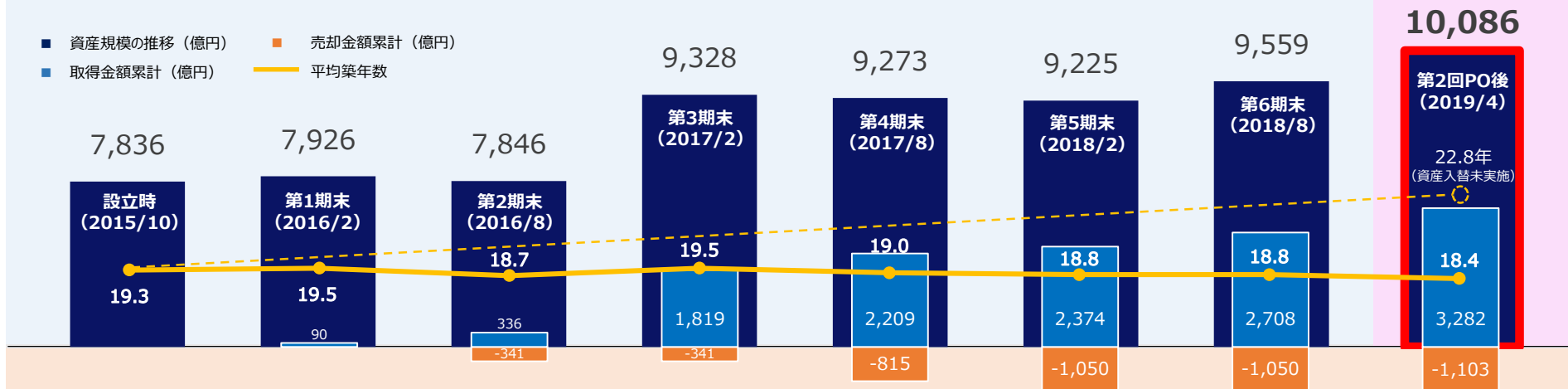
設立以降の成長の軌跡

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資産規模拡大を実現



■ 資産規模の推移 (億円)
■ 取得金額累計 (億円)

■ 売却金額累計 (億円)
— 平均築年数



主な売却物件

17物件 341億円(注)
NOF日本橋本町ビル
NOF溜池ビル
NOF南新宿ビル
NOF品川港南ビル
JCB札幌東ビル 等

11物件 474億円 (注)
イトーヨーカドー東習志野店
三菱自動車 (底地) 2物件
NOFテクノポートカマタセンタービル
天王洲パークサイドビル
群馬物流施設 (4物件) 等

2物件 234億円 (注)
Morisia津田沼
船橋ロジスティクスセンター

5物件 53億円(注)
プライムアーバン江坂Ⅰ
プライムアーバン江坂Ⅱ
プライムアーバン江坂Ⅲ
プライムアーバン玉造
プライムアーバン千種

(注) 記載の金額は売却価格です。



内部成長



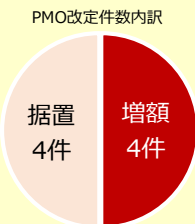
内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

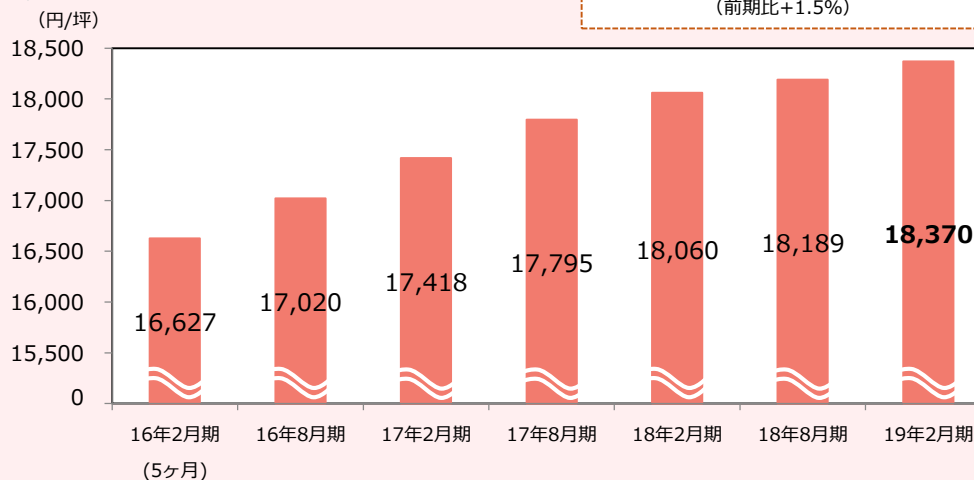
テナント入替や改定を通じて、今期も平均賃料単価の上昇を実現（前期末：18,189円/坪→18,370円/坪（+1.0%））

2019年2月期 運用ハイライト

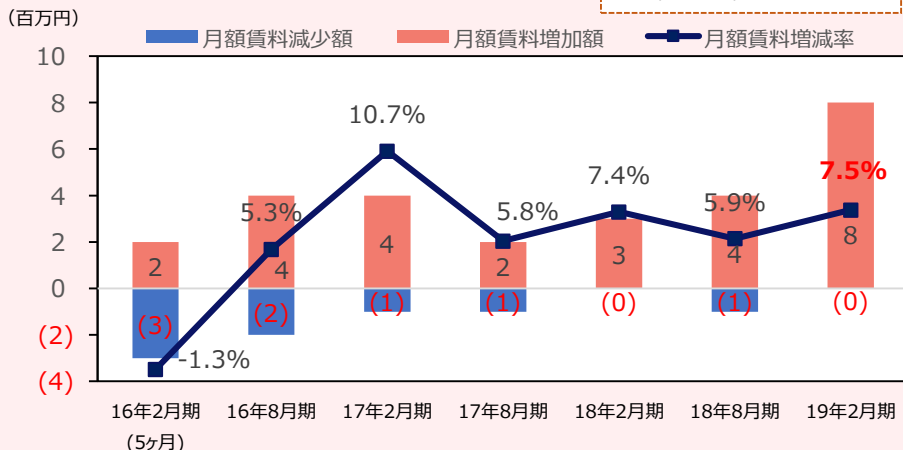
- ▶ テナント入替による賃料増減率：+7.5%
（増額入替のみの賃料増額率：+8.6%）
- ▶ 賃料改定による賃料増減率：+2.4%
（増額改定のみの賃料増額率：+4.4%）
- ▶ PMO賃料改定による賃料増額率：+2.9%
- ▶ レントギャップは引き続き拡大傾向（注）
2019/2末時点：+6.0%（前期比+1.5pt拡大）



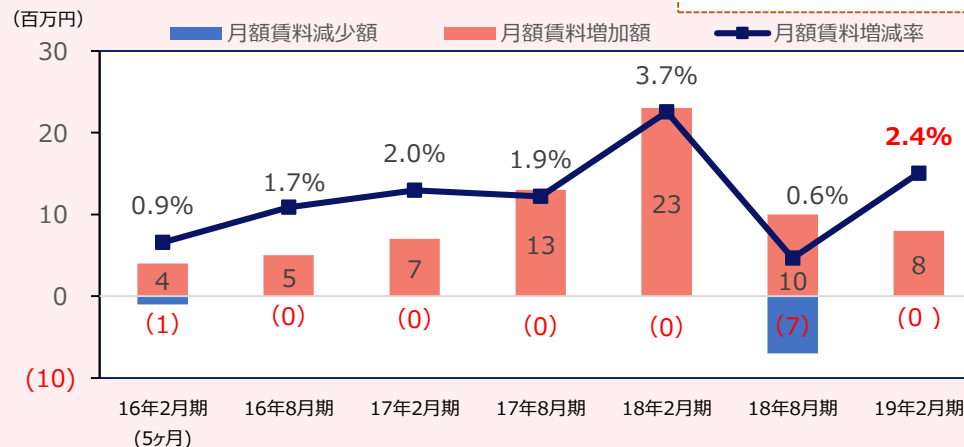
平均賃料単価推移（円/坪）



テナント入替による賃料増減



賃料改定による賃料増減



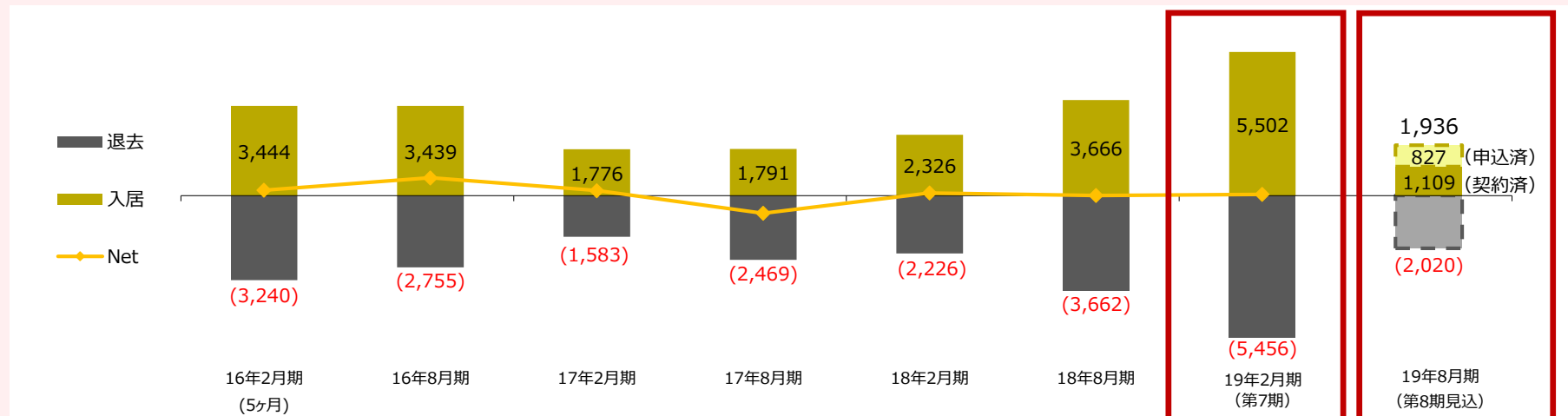
（注）一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。

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、積極的なテナント入替えによるアップサイドを追求

▶ 入退去面積の推移 (坪)



▶ <第7期>テナント入替の効果

計**5,502**坪

入替による賃料増減率 **+7.5%**

<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Z
2,401坪
(+1.7%)



NMF青山一丁目ビル
734坪
(+14.5%)



NMF茅場町ビル
560坪
(+20.2%)

▶ <第8期>テナント入替の進捗 (2019年3月20日時点)

解約(予定)面積：計**2,020**坪

入居(予定)面積

契約済...1,109坪

申込済...827坪(注)

合計...**1,936**坪

入替による賃料増減率

+13.4%

<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



NMF芝ビル
184坪
(+13.3%)



NMF
渋谷公園通りビル
138坪
(+21.9%)



野村不動産
西梅田ビル
206坪
(+22.7%)

(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推進

2019年2月期 運用ハイライト

① 入替・更新時の賃料増減

①入替時の賃料変動
594件/966件 (61.5%) の増額入替
月額賃料増減率 **+2.8%** (+2,934千円/月)

②更新時の賃料変動
96件/1,340件 (7.2%) の増額更新
月額賃料増減率 **+0.2%** (+253千円/月)

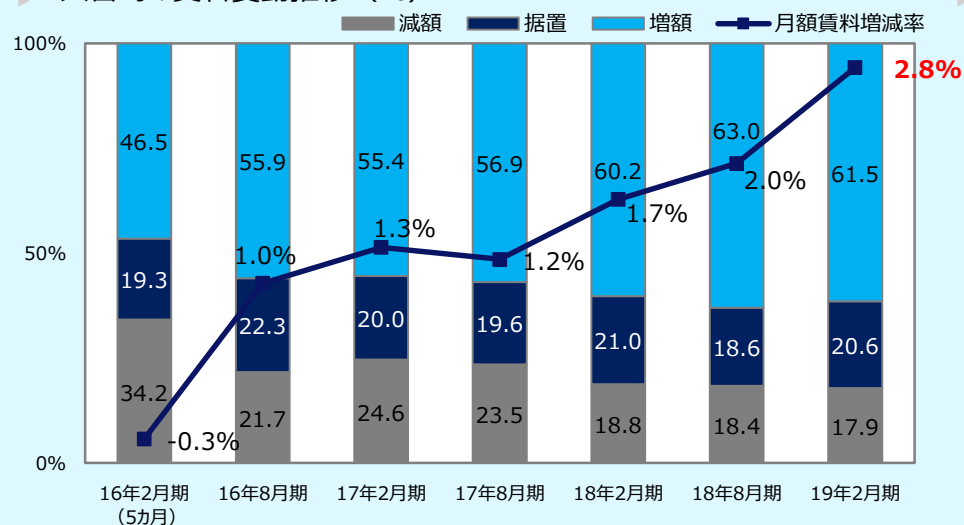
② リニューアルによる賃料増額事例 (プライムアーバン恵比寿)

エントランスや専有部のリニューアルを実施することにより、
テナント入替時に賃料増額を実現

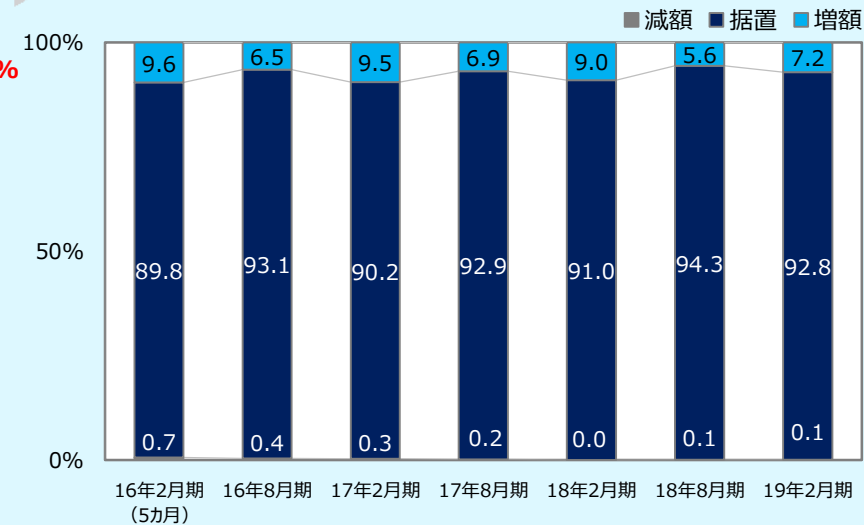
間取り	面積(m ²)	入替後賃料(円/月)	賃料増額率
1LDK	44.03	190,000	6.1%
2LDK	93.31	316,000	5.7%
1LDK	45.79	193,000	5.5%



入替時の賃料変動推移 (%)



更新時の賃料変動推移 (%)



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、改定における賃料増額を推進

2019年2月期 運用ハイライト

高位安定した運用を継続

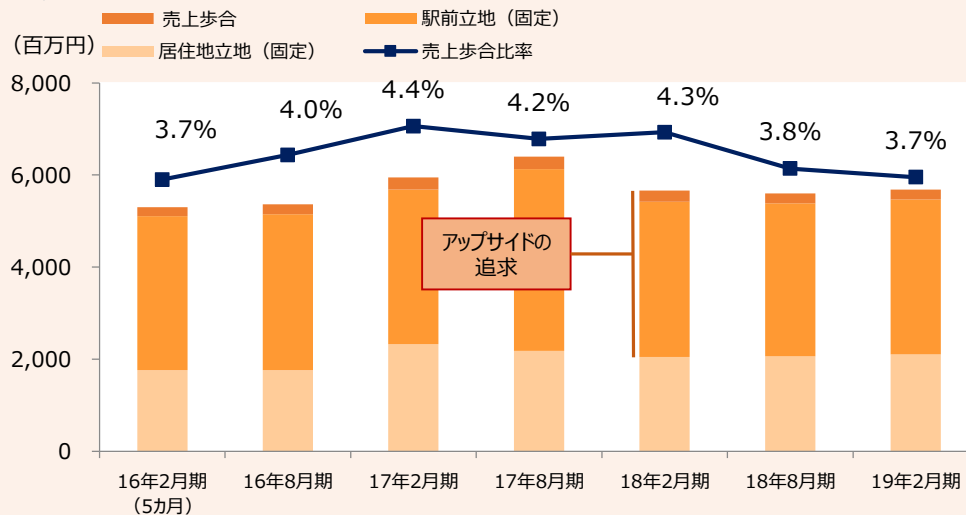
2019年2月期 稼働率 **99.6%**

	16年2月期	16年8月期	17年2月期	17年8月期	18年2月期	18年8月期	19年2月期
商業	99.2	99.4	99.3	99.1	99.3	99.6	99.6
全体	98.9	99.1	99.2	98.4	98.6	99.3	99.3

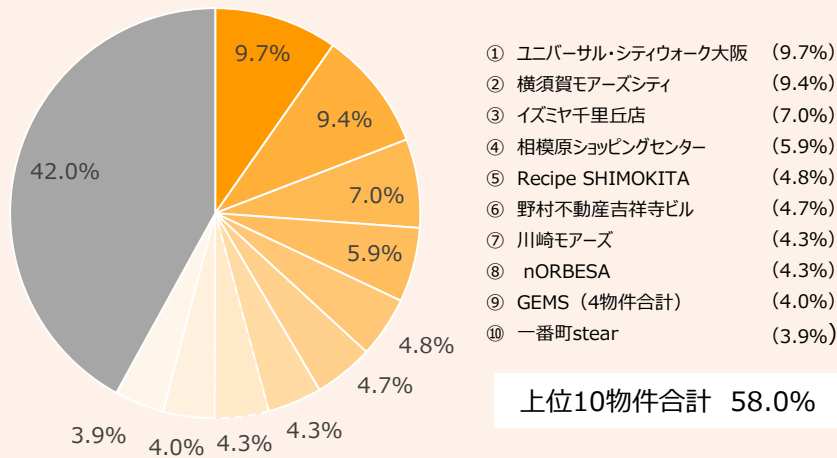
賃料改定による賃料増減

賃料増減率 **1.6%**

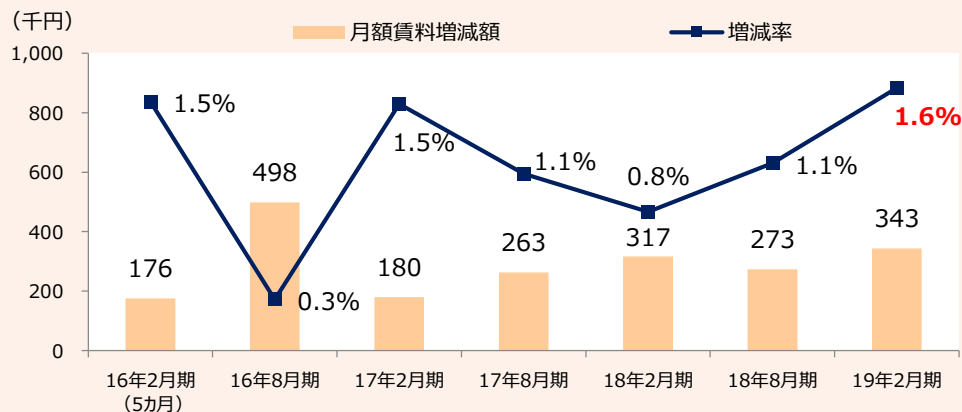
賃料収入の内訳（商業全体）



2019年2月期末保有物件NOI割合



賃料改定による賃料増減（駅前立地型商業施設）



内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Logistics

Landport浦安において、従前賃料比+3.8%でのリースアップを実現

2019年2月期 運用ハイライト

重点課題であったLandport浦安のリーシングにおいて、賃料増額での入替を実現。

・ Landport浦安 (2019/4末 契約満了により退去予定)

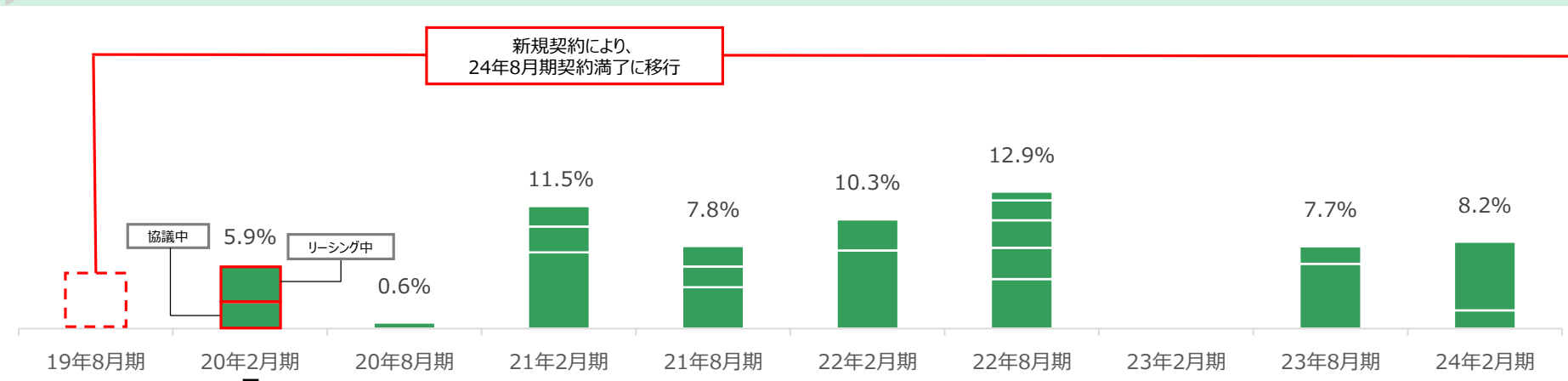
重点課題であった本物件のリーシング (10,569坪) について、早期リースアップ (ダウンタイムなし) と入替を通じたアップサイドを実現。
従前テナント賃料比**+3.8%の増額**



・ 相模原大野台ロジスティクスセンター

17,378坪の区画において、賃料増額改定 (**+0.8%**) を実施

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) において、解約予告を受領 (2020年2月期) → **Landport浦安と同様、早期リーシング完了を目指す** (空室期間発生による分配金への影響は、内部留保等を活用する予定)

Hotels

ホテルビスタ札幌大通について、自然災害の影響を受けつつも、2018年11月以降のRevPARは増加傾向（前年同月比）



＜運営実績比較＞

2018年9月～10月のRevPARは自然災害の影響で低下したものの、
11月以降は前年同月比より増加傾向

	6月		7月		8月		9月		10月	
	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年
RevPAR	7,954円	7,904円 (▲0.6%)	9,028円	9,591円 (+6.2%)	9,506円	10,374円 (+9.1%)	9,193円	6,052円 (▲34.2%)	6,460円	5,595円 (▲13.4%)
客室稼働率	86.3%	80.1%	88.6%	84.6%	86.6%	86.0%	88.2%	59.6%	82.5%	72.2%
ADR	9,217円	9,870円	10,190円	11,336円	10,978円	12,063円	10,423円	10,153円	7,831円	7,754円

	11月		12月		1月		2月	
	2017年	2018年	2017年	2018年	2018年	2019年	2018年	2019年
RevPAR	5,066円	5,334円 (+5.3%)	5,555円	5,912円 (+6.4%)	4,466円	4,626円 (+3.6%)	8,797円	9,387円 (+6.7%)
客室稼働率	74.2%	75.6%	75.0%	77.4%	65.2%	63.9%	88.4%	87.5%
ADR	6,828円	7,061円	7,407円	7,637円	6,851円	7,239円	9,952円	10,732円

(注) カッコ内の%表記は前年同月比

＜リニューアルを通じたバリューアップ施策を推進

【期間】

2018年11月～2019年4月（予定）

【内容】

- ・ 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
- ・ 宿泊者数拡大施策
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） 等

鑑定評価の状況

含み益が1,071億円に拡大（前期比+133億円）

用途別鑑定評価額の状況

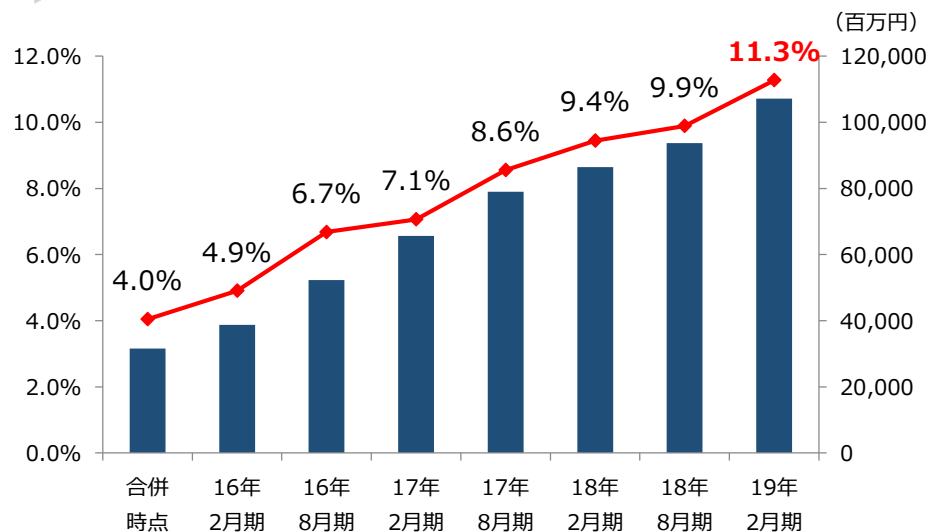
	18年8月期			19年2月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	61	465,280	27,679	61	474,070	36,445
商業	44	180,945	20,662	45	185,988	22,573
物流	19	187,350	33,592	19	188,100	35,312
住宅	155	198,468	11,570	151	199,676	12,530
宿泊施設	1	3,850	75	1	3,850	91
その他	1	5,290	153	1	5,310	173
合計	281	1,041,183	93,733	278	1,056,994	107,126

前期比分析(注)

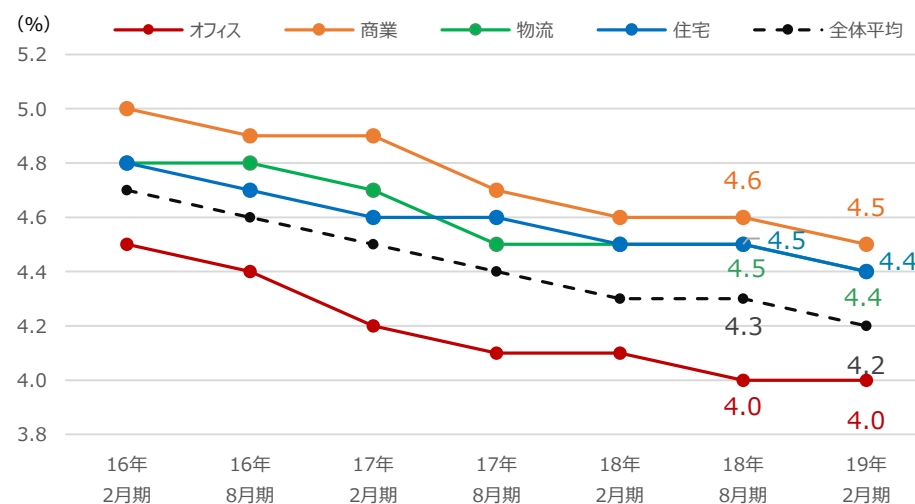
鑑定CAP	18年8月期	19年2月期
低下	105 物件	94 物件
維持	165 物件	182 物件
上昇	1 物件	0 物件

(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。



6

ファイナンス



ファイナンスの状況

継続して平均金利の低下・借入年数の長期化を推進

▶ 2019年2月期のファイナンス

リファイナンス

返済概要	
総額	28,375百万円
平均金利	0.72%
平均借入年数	4.3年

(注) 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。



調達概要	
総額	28,375百万円
平均金利	0.50%
平均借入年数	7.1年

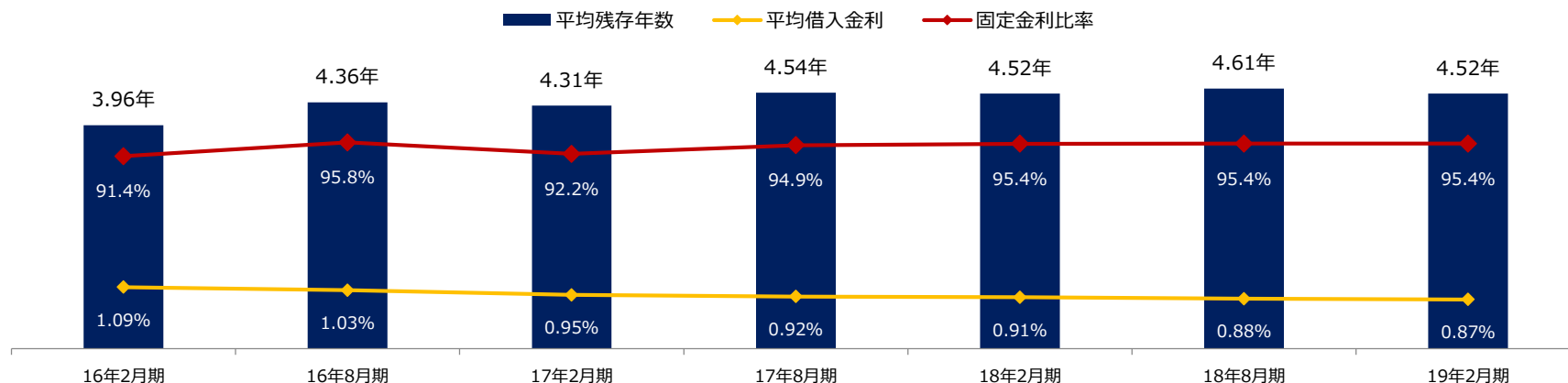
(注) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

▶ 2019年8月期の返済予定

返済予定	
総額	35,200百万円
平均金利	1.03%
平均借入年数	5.8年

(注) 約定弁済分(42.8百万円)は含みません。

▶ 財務指標の推移 (期末時点)



▶ 格付の内容

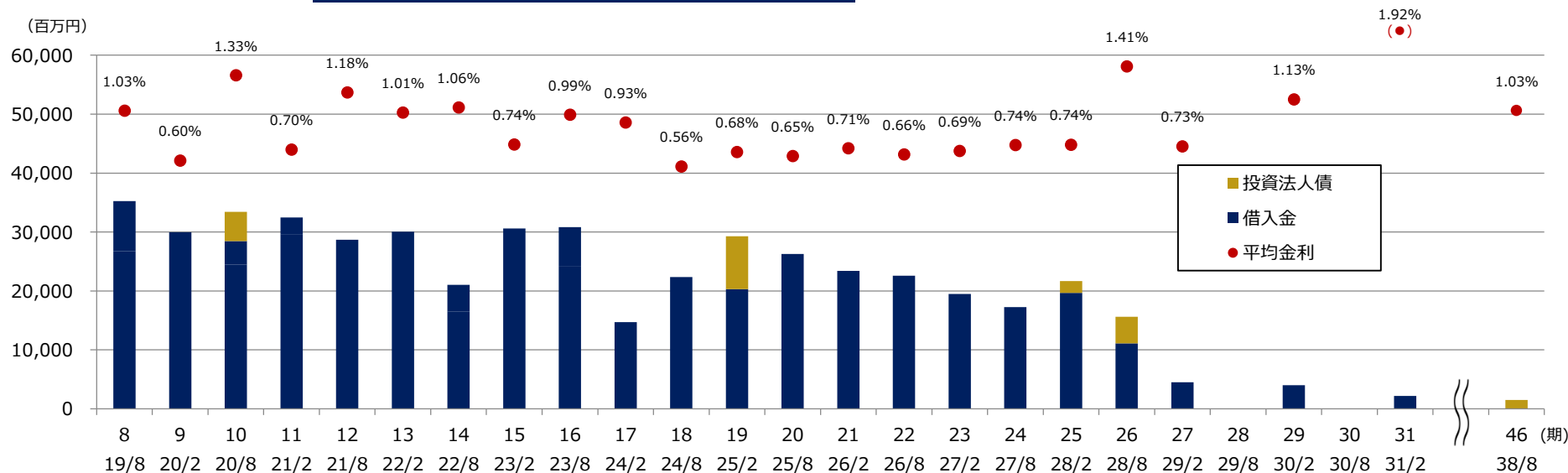
信用格付業者	格付内容
日本格付研究所 (JCR)	AA (長期発行体格付)
格付投資情報センター (R&I)	A+ (発行体格付)
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン (S&P)	A (長期発行体格付) / A-1 (短期発行体格付)

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)
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
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
平均借入金利率	1.09 %	1.03 %	0.95 %	0.92 %	0.91 %	0.88 %	0.87 %
長期借入比率	84.1 %	85.9 %	83.2 %	88.0 %	88.0 %	87.2 %	86.9 %
固定金利比率	91.4 %	95.8 %	92.2 %	94.9 %	95.4 %	95.4 %	95.4 %
LTV水準	43.4 %	43.8 %	45.1 %	44.6 %	44.6 %	44.4 %	44.5 %

返済期限の分散化

コミットメントライン500億円 + 極度ローン300億円





ESGへの取り組み



ESGへの取り組み（マテリアリティ）

本投資法人が取り組むべき重要なESG課題（マテリアリティ）を設定

SDGs（持続可能な開発目標）を踏まえたマテリアリティの設定

マテリアリティ	方針・目標及び主要指標 (KPI)	SDGsとの関連
環境 E	投資ポートフォリオのグリーン化 方針・目標 保有物件のグリーン認証取得割合を 2030年度までに70% まで向上させることを目指します。 KPI グリーン認証取得割合	
	気候変動への対応 方針・目標 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25%削減 (2016年基準)することを目指します。 KPI 温室効果ガス(GHG)の床面積当たり排出量(原単位)	
社会 S	テナントの安心・安全の確保／快適性の向上 方針・目標 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とテナント支援サービスの拡充を通じてテナント満足度の向上を目指します。	
	公正で働きがいのある職場づくり 方針・目標 公正な評価・報酬制度と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。	
	人材育成とタレントマネジメント 方針・目標 継続的な従業員研修の提供及び資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じて人的資源の高度化を目指します。	
ガバナンス G	ガバナンスの充実 方針・目標 <ul style="list-style-type: none"> 第三者性及び透明性の確保と、顧客本位の業務運営を通じた実効性の高いガバナンス体制の構築を目指す。 当期利益に連動した資産運用報酬の導入を通じた投資主と本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体制の構築を目指す。 	
	コンプライアンス／リスクマネジメントの徹底 方針・目標 法令の遵守状況の確認、利害関係人等との取引に関する利益相反の排除等の取組みを通じた適切なリスク管理によって、経営の健全性の確保を目指す。	
	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 方針・目標 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す。	

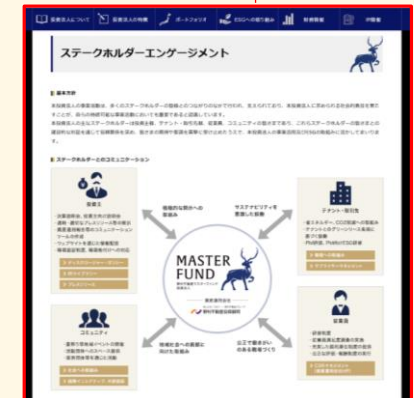
GRIスタンダード（国際開示基準）に基づく開示拡充

GRIスタンダード対照表

GRIスタンダード対照表

■ 共通スタンダード

項目	開示項目	記載箇所
102 一般開示事項		
102-1 組織のプロフィール	1 組織の名称	投資法人概要（概要・沿革）
	56 外部認証	-
103 ステークホルダー関連		
ステークホルダー関連の報告に関する一般的な要求事項	1 マテリアルな課題とその関係者の説明	マテリアリティ
	2 マテリアルな課題とその要旨	マテリアリティ
		高品質コミュニケーション・外部認証
		関係への取組み
		社会への取組み
		CSRマテリアリティ
		ガバナンスへの取組み
		持続可能な開発に貢献した関係者の取組み
		ステークホルダーエンゲージメント
3 マテリアルな課題の詳述		方針・マテリアリティ
		ガバナンスへの取組み



※「GRIスタンダード」とは、UNEP（国連環境計画）の公認団体であり、サステナビリティ報告の作成と普及を使命とする非営利団体であるGRIが策定したサステナビリティ報告に関する国際基準です。

▶ 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）

2017年度実績 **▲13.8%** / 2030年度目標 **▲25%**

▶ KPI：グリーン認証取得割合

[目標] 2030年度までに70%へ向上（延床面積ベース）

2019年4月1日時点 **60.0%** / 2030年度目標 **70%**
(注)

第7期初以降の新規認証取得物件

2018



PMO田町東



PMO京橋東



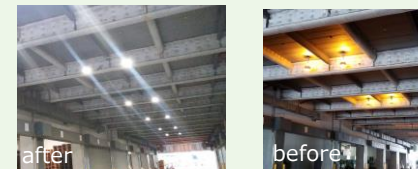
PMO八丁堀新川

(注) 2019年4月1日時点において、DBJ Green Building認証（54.4%）またはBELS評価（18.9%）を取得している物件の延床面積ベースの割合です。

▶ 環境負荷軽減への具体的取り組み

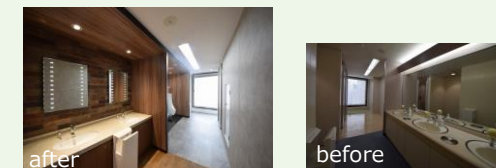
① 環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施（当期に実施した事例）

- ① LED化による省エネ促進
 - ・新宿野村ビル
 - ・NMF茅場町ビル
 - ・NMF青山一丁目ビル
 - ・麹町ミレニアムガーデン
 - ・Landport浦安
 - ・Landport板橋
 - ・EQUINIA新宿 等



<Landport浦安 LED化工事事例>
 1階中央車路及びバースで実施
 想定電力：▲51Mwh/年の削減（約▲51%）

- ② トイレ機器更新による節水
 - ・NMF仙台青葉通りビル



<NMF仙台青葉通りビル トイレ機器更新事例>
 1階～8階共用部で実施
 使用水量：▲2,729L/年の削減（約▲52%）

- 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
 - ・NMF仙台青葉通りビル

<札幌ノースプラザ 空調設備（ファン）更新事例>
 想定電力：▲24Mwh/年の削減（約▲14%）

診断結果をもとに省エネ工事を立案

① 省エネ診断の実施

- ・晴海アイランド
 トリトンスクエア Y棟/Z棟
- ・ファーレ立川センタースクエア
- ・西新宿昭和ビル
- ・ザミットストア向台町店



取得率（2019年4月1日時点）

63.4%
 （延床面積ベース）

▶ テナント満足度向上への取り組み

▷ 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



新宿マルシェ「Farm to table」



にっぽん応援企画「広島&北海道」



幼児向け玩具 無料配布会

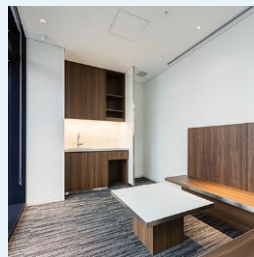
▷ PMOシリーズにおける入居テナント向けソフトサービス

・ ソフト面



PMO 10周年イベント「経営者交流会」

・ ハード面



ワークスタイルに合わせて選べる
パントリー

▶ 地域コミュニティとのつながり



国連難民支援機関の活動スペースを提供（新宿野村ビル）



「ハロウィン大通大行進」（nORBESA）

▶ 働き方改革の推進

野村不動産投資顧問では、多様な働き方の促進や業務効率化による労働時間の短縮等を通じて社員の幸せと企業成長の実現を目指しています。

▷ 労働時間の削減

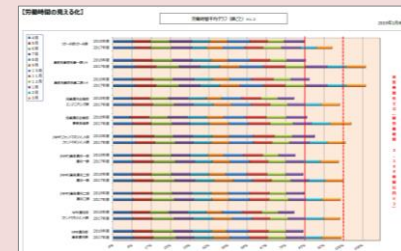
【全社員平均年間労働時間】

2018年度実績 : ▲90時間

2019年度目標 : ▲113時間以上（2017年度比）

＜労働時間削減に向けた主な取り組み＞

- ・ 社内決裁の電子化
- ・ フレックスタイムの積極推進
- ・ 会議室無線LAN導入
- ・ 労働時間見える化
- ・ テレワーク体験（対象職員全員実施済）等



労働時間見える化

▷ 有給休暇取得状況（注1）

2017年度実績 : 16.3日

2018年度実績 : 16.9日

2019年度目標 : 15日 + 夏季休暇 3日（注2）

（注1）2017年度及び18年度実績は、夏季休暇を含めた日数を記載しています。

（注2）有給休暇とは別に夏季休暇制度（3日）を設けています。

▶ 投資法人役員ダイバーシティ

投資法人役員における多様性確保とガバナンス強化を目的として、2019年5月23日開催予定の第2回投資主総会において、女性監督役員の選任を付議する予定です。

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

▶ サプライヤーマネジメント

⊙ PM・BMに対する継続評価

原則、年1回の頻度でPM・BM業務の委託先に対して、財務の健全性や業務水準に加えて、サステナビリティ方針や体制、法令遵守や情報管理体制等を評価項目とするPM・BM評価を実施しています。本評価に基づく委託先へのフィードバック等を通じて、委託先のマネジメントを行っています。

⊙ PM向けESG研修

PM会社のESGに対する意識啓蒙と本投資法人との協働体制の強化を目的として、外部専門家を講師として原則、年1回以上、PM向けのESG研修を実施しています。

2018年2月実施：13社 47名が参加

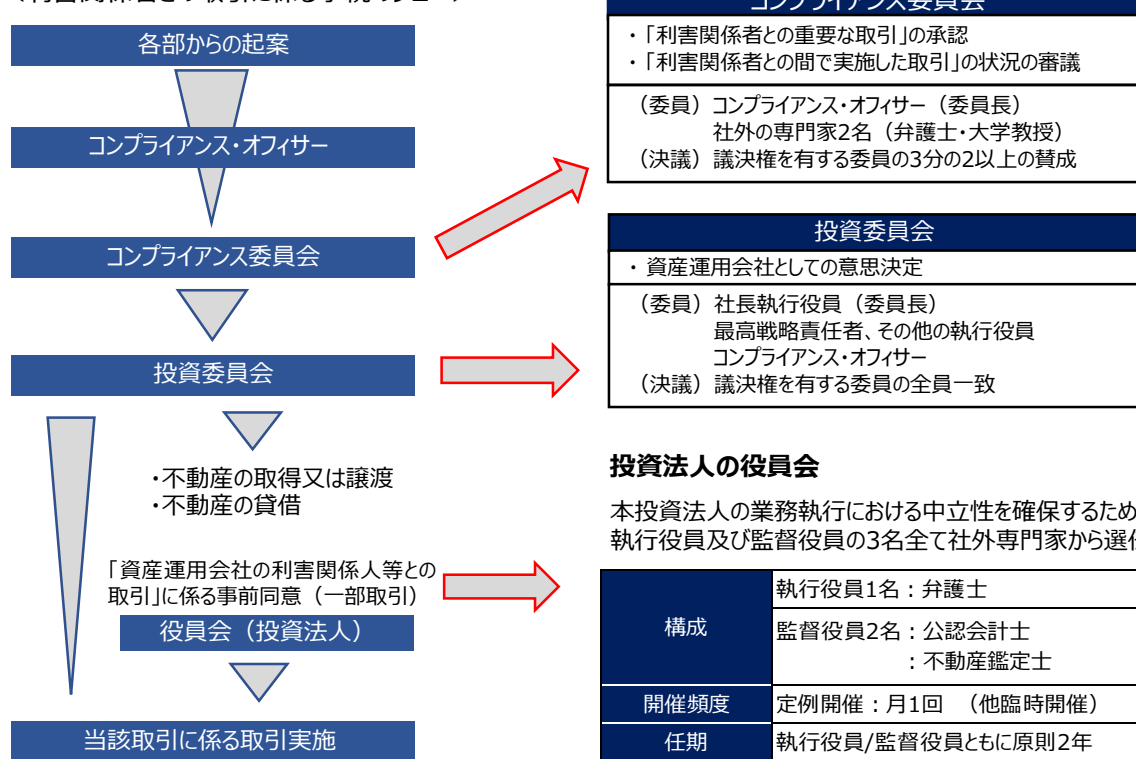
▶ コーポレートガバナンス/コンプライアンス体制

資産運用会社である野村不動産投資顧問は、コンプライアンスを最優先するガバナンス体制を構築し、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底しています。

「利益相反の適切な管理」に関する取り組み

当社は、企業理念に掲げるとおり、利益相反取引を防止するための体制として、投資委員会及びコンプライアンス委員会を設置し、適切に管理しています。

＜利害関係者との取引に係る手順のフロー＞



コンプライアンス委員会
<ul style="list-style-type: none"> 「利害関係者との重要な取引」の承認 「利害関係者との間で実施した取引」の状況の審議
(委員) コンプライアンス・オフィサー（委員長） 社外の専門家2名（弁護士・大学教授） (決議) 議決権を有する委員の3分の2以上の賛成

投資委員会
・資産運用会社としての意思決定
(委員) 社長執行役員（委員長） 最高戦略責任者、その他の執行役員 コンプライアンス・オフィサー (決議) 議決権を有する委員の全員一致

投資法人の役員会

本投資法人の業務執行における中立性を確保するため、執行役員及び監督役員の3名全てが社外専門家から選任。

構成	執行役員1名：弁護士 監督役員2名：公認会計士 ：不動産鑑定士
開催頻度	定例開催：月1回（他臨時開催）
任期	執行役員/監督役員ともに原則2年



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。