



MASTER  
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

16<sup>th</sup>

2023年8月期決算説明資料

October 18, 2023

MASTER FUND



<b>1. マーケット環境をふまえた3つの戦略</b>	
• マーケット環境をふまえた3つの運用戦略	4
• マーケット環境をふまえた3つの運用戦略①	5
• マーケット環境をふまえた3つの運用戦略②	6
• マーケット環境をふまえた3つの運用戦略③	7
<b>2. 決算ハイライト</b>	
• 23年8月期（第16期）決算ハイライト	10
<b>3. 資産の取得・売却</b>	
• ～資産入替および交換取引の継続実施（23年8月期）～	13
• ～資産入替および交換取引の継続実施（24年2月期）～	14
<b>4. 資産の運用状況</b>	
• オフィスセクターの運用状況	16
• 物流セクターの運用状況	18
• 住宅セクターの運用状況	19
• 商業セクターの運用状況	21
<b>5. 鑑定評価</b>	
• 鑑定評価の状況	24
<b>6. ファイナンス</b>	
• ファイナンス ～リファイナンス等の状況～	26
<b>7. 業績予想</b>	
• 24年2月期（第17期）、24年8月期（第18期）業績予想	28
<b>8. ESGへの取り組み</b>	
• ESGへの取り組み（E：環境）	31
• ESGへの取り組み（S：社会）	33

1

# マーケット環境をふまえた 3つの運用戦略





① マーケット及び運用状況を踏まえたセクターアロケーションの変更（当面は**オフィスセクター割合を低減**）

② 巡航分配金の維持向上を考慮した入替を通じて、**売却益相当分を4期均等分配**

③ コロナ禍においても実証された野村不動産グループの総合力を発揮し、**内部成長を追求**

## < 内部環境 >

継続的な  
スポンサーサポート

大規模・総合型ゆへの  
物件入替え力

ハンズオンスタイルによる  
物件運用力

## < 外部環境 >

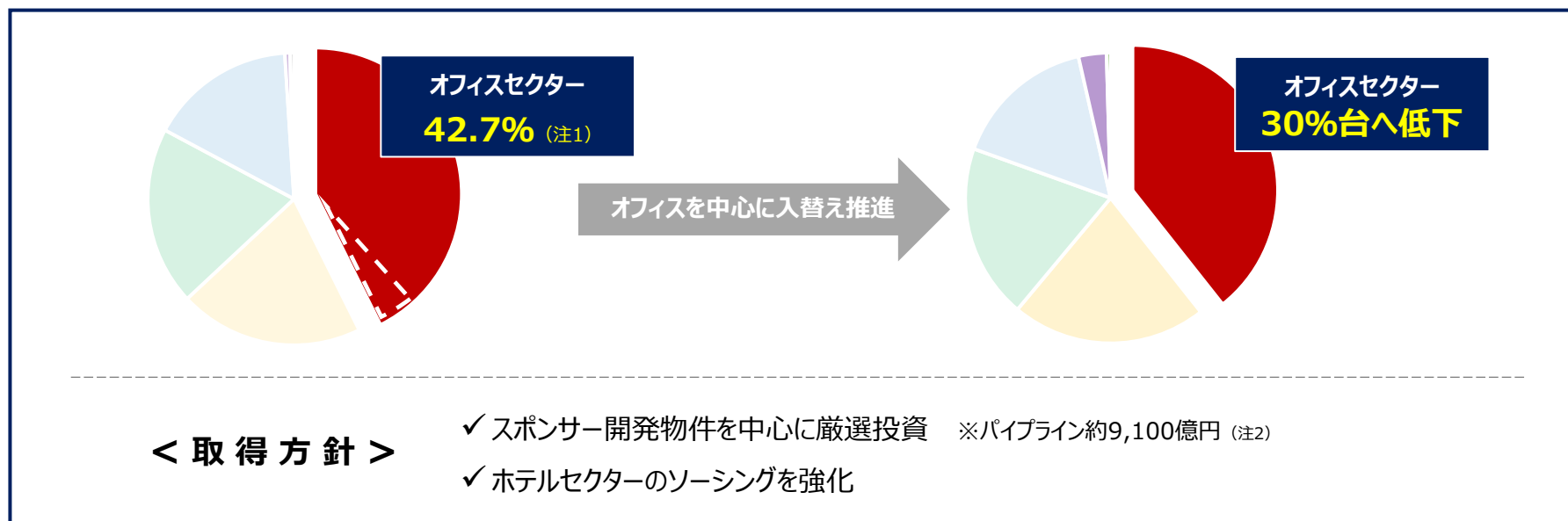
物件売却好機の継続

住宅、商業、  
ホテルセクターの回復

オフィスマーケットの不透明感



- ✓ マーケット及びポートフォリオ運用状況を踏まえたセクターアロケーションの変更
- ✓ 当面はオフィスセクター割合を低減（将来的に成長が見込める物件は継続保有）



## < 野村不動産のスポンサーサポート >

① テナントニーズ起点で開発された  
パイプライン供給力



② NMF投資口の追加取得  
(改めてスポンサーサポート姿勢を明確化)

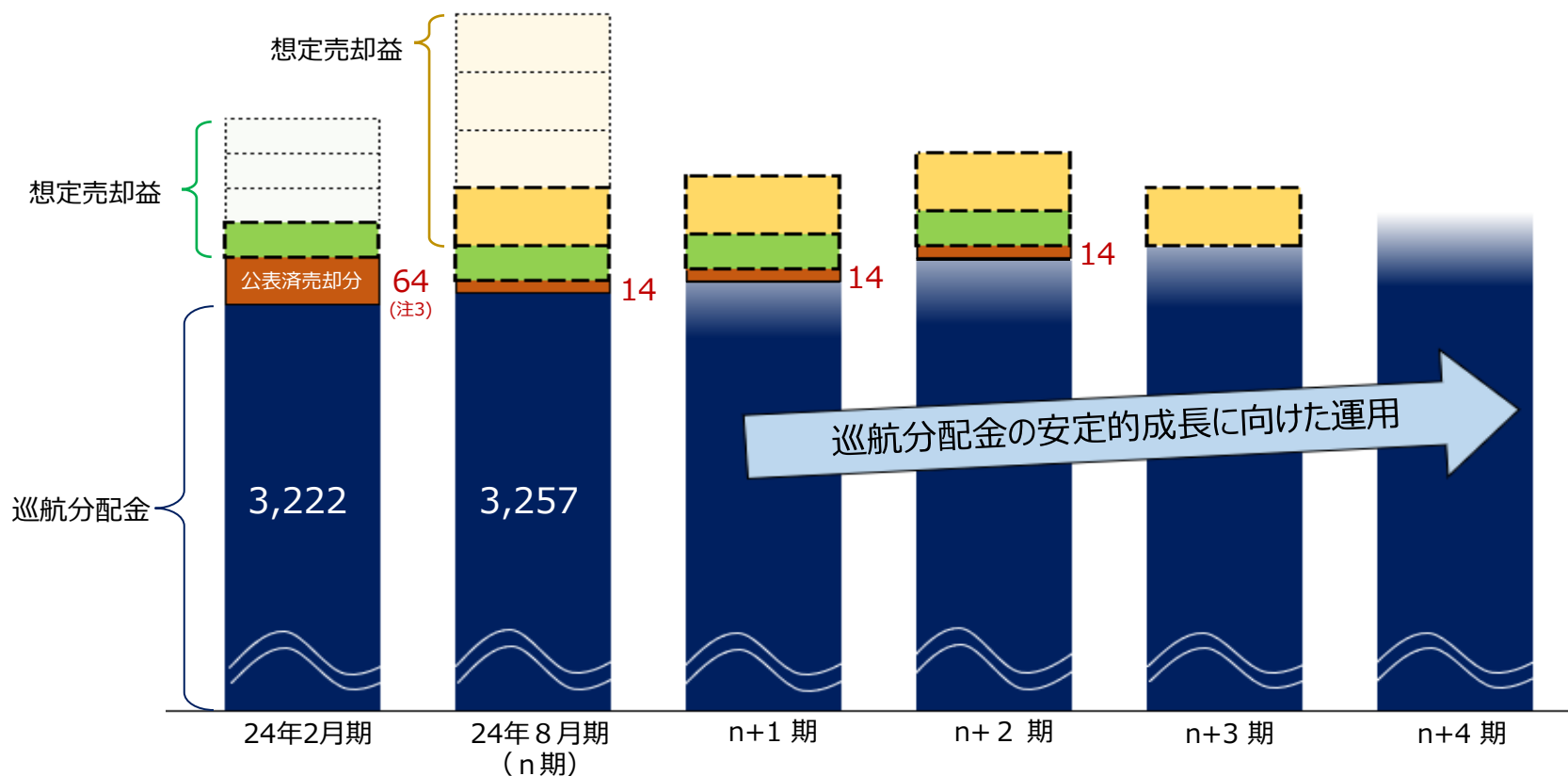
4.5% (注3) → 7.0% (注4)

(注1) 23年8月末時点 (注2) 野村不動産ホールディングス株式会社の24年3月期 第1四半期の決算説明資料に基づいて記載しています。(注3) 23年2月末時点 (注4) 24年2月21日までに取得完了予定



- ✓ 巡航分配金の維持向上を目的に、取得を前提とした売却を継続推進
- ✓ 売却益相当分は4期均等分配<sup>(注1)</sup>とし、含み益の還元による分配金の上積み

< 分配金イメージ <sup>(注2)</sup> >

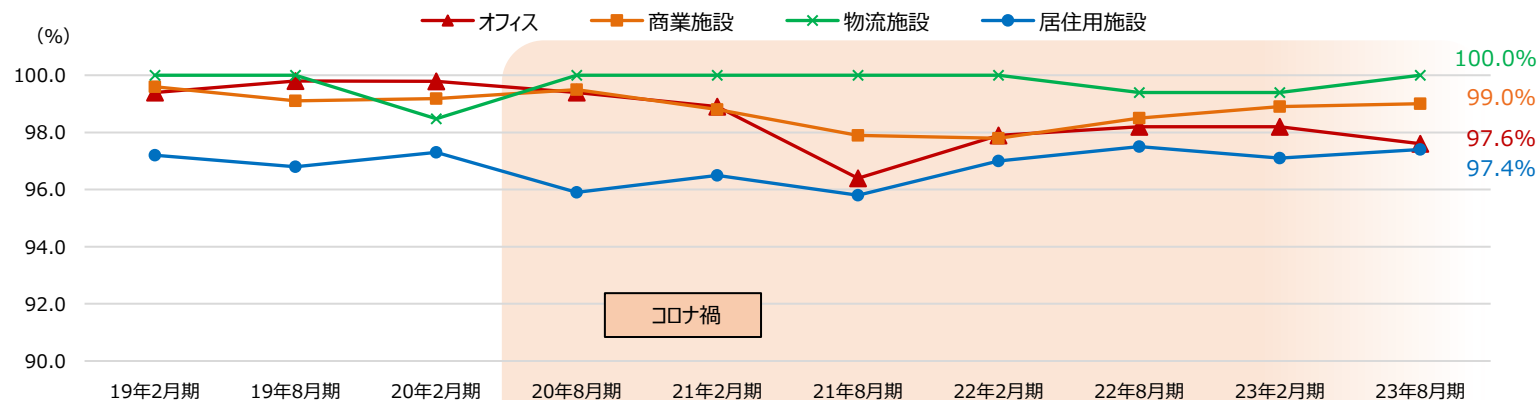


(注1) 売却実施期に発生した売却益の一部を内部留保し、翌期以降3期に渡って当該金額分の利益超過分配（各期約1/3）を行います。また、原則として4期均等分配を行います。また、売却実施期にて課税を回避しつつ内部留保できる金額には一定の限度があるため、均等分配ができない場合があります。(注2) 異なる決算期にて物件売却益が生じた際の分割分配をイメージ化したものであり、実際の売却益分割分配とは異なります。(注3) 23年9月12日に公表済のPU金山、PU上前津、PU千早売却による売却益を(注1)の方法にて4期分割分配した金額です。

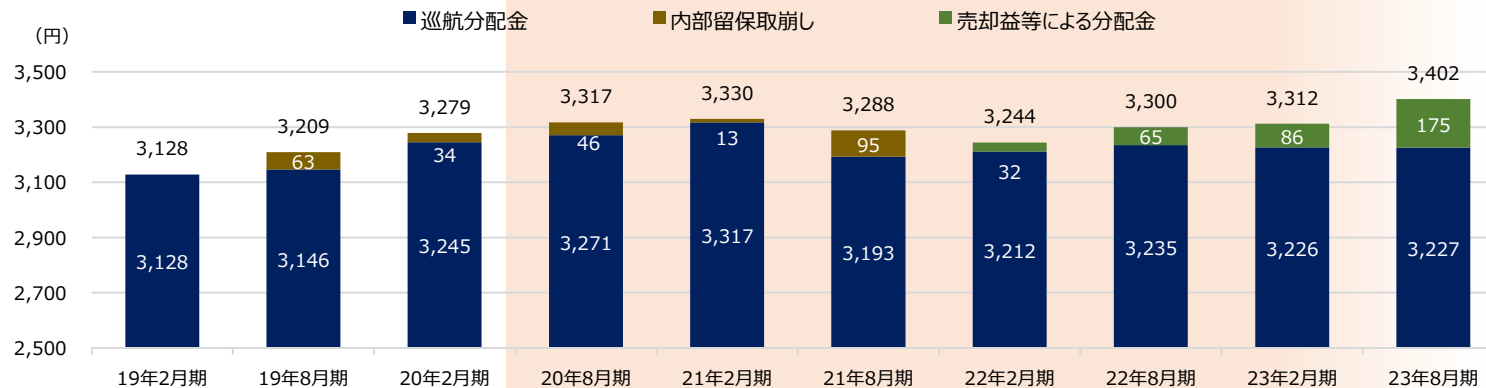


## ✓ コロナ禍においても高稼働率を維持し、安定した巡航分配金を確保

### 稼働率推移



### 分配金推移



(注) 分配金推移について内部留保取崩しは、一時的な賃料減少分及び、業績予想未達分の補填分。



## ✓ 当社の運用力と野村不動産グループの経験・知見を融合し、内部成長を継続追求

### ▶ 当社に蓄積された運用力

- ✓ 野村不動産との定期的なローテーションを通じた**経験豊富な人材**と**相互理解のあるグループ会社**とのファンド運用
- ✓ 長期に渡る多様なファンド運用実績から得られる**ノウハウの共有**及び**幅広い取得手法**と**ソーシングルート**

### ▶ パイプライン供給力 + 運用を通じたブランド価値向上

#### 幅広いテナントニーズに順応してきた 豊富な供給実績



累計 **約55棟**  
約300テナント



累計 **約100棟**  
約6,700戸

#### < オフィス >

- ✓ 野村不動産のリーシング力（PMO直営業比率 約43%）
- ✓ 迅速なテナントニーズ把握・対応（居抜き、分割、etc）<sup>(注1)</sup>
- ✓ 先進的ソフトサービスの提供（WORK-LIFE PLUS）<sup>(注2)</sup>

#### < 居住用施設 >

- ✓ マーケットインの高頻度なPMとのリーシング定例
- ✓ PROUDを起点とした高品質な管理運営
- ✓ 野村不動産グループカスタマークラブ<sup>(注2)</sup>のサービス提供

#### 業界・テナントに対して深い知見を有する 専属チームによるリーシング力



直営業比率  
**約81%** <sup>(注1)</sup>



直営業比率  
**約83%** <sup>(注1)</sup>

#### < 物流施設 >

- ✓ 800拠点以上の潜在顧客に対する定期的な営業
- ✓ 入居テナントと毎月の定例実施による早期ニーズのくみ取り
- ✓ テナントと共創による課題解決サービス提供（Techrum）<sup>(注2)</sup>

#### < 商業施設 >

- ✓ 歴史と実績のある商業専門PM  
野村不動産コマース（旧ジオ・アカマツ）との協働
- ✓ GEMSコンセプトを貫くこだわりの物件運営

(注1) 21年10月～23年9月の期間で野村不動産及び野村不動産コマースが仲介等を利用せずにPMOシリーズ、GEMSシリーズ、Landportシリーズを契約締結した割合。(注2)詳細はAPPENDIX P.40参照





## 決算ハイライト

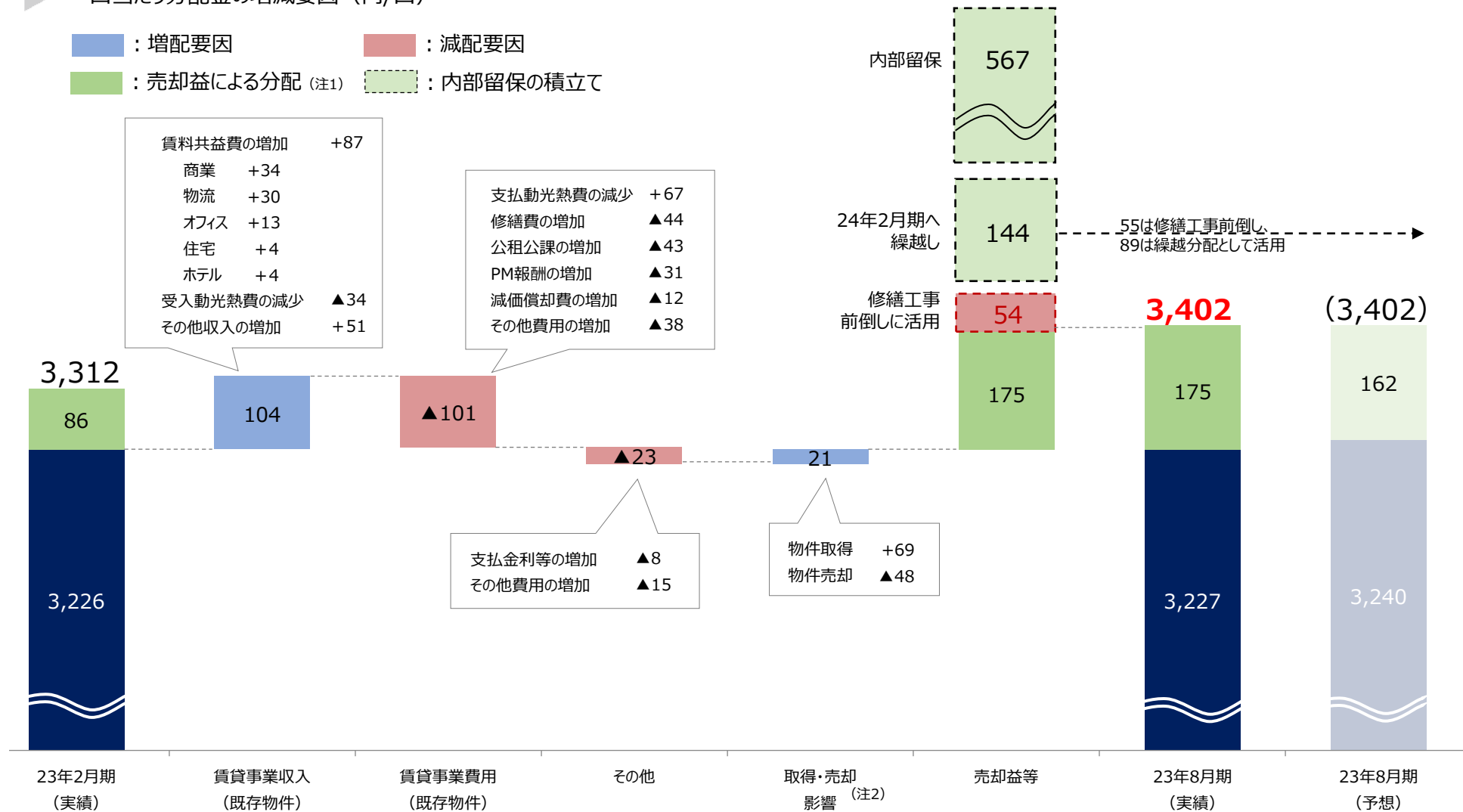




## 巡航分配金を維持しながら、資産入替により大幅な売却益を計上

▶ 一口当たり分配金の増減要因（円/口）

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



(注1) 売却益分の資産運用報酬Ⅱの増加影響を加味しています。(注2) 直前期の物件取得売却に伴う影響を含みます。

# 23年8月期（第16期）決算ハイライト



(単位：百万円)

	23年2月期 (第15期)	23年8月期 (第16期)	差異	23年8月期 (第16期)	差異
	実績(A)	実績(B)	(B)-(A)	予想(C)	(B)-(C)
営業収益	39,986	43,645	3,659	44,042	-396
賃貸事業収入	35,273	35,801	527	35,834	-33
その他賃貸事業収入	3,074	3,137	63	3,518	-380
不動産等売却益	1,638	4,706	3,067	4,689	16
営業費用	23,872	24,714	841	25,015	-301
賃貸事業費用	17,069	17,622	552	17,900	-278
うち修繕費	1,434	1,699	265	1,750	-50
うち公租公課	3,285	3,467	181	3,339	128
うち減価償却費	5,673	5,780	106	5,774	5
うちその他賃貸事業費用	6,676	6,674	-1	7,036	-361
資産運用報酬	3,473	3,658	185	3,663	-4
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	706	810	104	828	-17
営業利益	16,113	18,931	2,817	19,027	-95
営業外収益	5	5	0	-	5
営業外費用	2,169	2,207	38	2,214	-7
支払利息その他融資関連費用	2,158	2,196	37	2,204	-7
その他営業外費用	10	10	0	10	-0
経常利益	13,950	16,729	2,778	16,812	-83
特別損益	-	17	17	17	-
当期純利益	13,948	16,746	2,798	16,829	-82
(売却損益除く当期純利益)	(12,310)	(12,040)	(-269)	(12,139)	(-99)
利益分配金 a	13,947	16,041	2,093	16,041	0
利益超過分配金 b	1,669	0	-1,669	0	0
分配総額 a+b	15,616	16,041	424	16,041	-
内部留保	954	3,356	2,402	3,407	-50
(内部留保総額)	(3,906)	(7,263)	(3,356)	(7,314)	(-50)
一口当たり分配金(円)	3,312	3,402	90	3,402	-
うち利益分配(円)	2,958	3,402	444	3,402	-
うち一時差異等調整引当額(円)	330	-	-330	-	-
うちその他の利益超過分配(円)	24	-	-24	-	-
総資産	1,185,099	1,192,127	7,027	1,190,943	1,183
有利子負債	517,420	521,377	3,957	521,377	-
LTV	43.7%	43.7%	0.1%	43.8%	-0.0%
時価総額	711,995	806,770	94,775	-	-
NOI	26,951	27,097	145	27,226	-129
FFO	20,614	20,434	-180	20,527	-93

23年8月期実績 - 23年2月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	3,659
賃貸事業収入の増加	527
既存物件の賃料共益費の増加	411
物件取得・売却による影響	116
その他賃貸事業収入の増加	63
受入動光熱費の減少	▲173
その他収入の増加	236
不動産等売却益の増加	3,067
営業費用	841
賃貸事業費用の増加	552
修繕費の増加 (売却益を活用した修繕工事前倒し前期差異74含む)	265
公租公課の増加	181
支払動光熱費の減少	▲340
PM報酬の増加	149
減価償却費の増加	106
その他費用の増加	191
資産運用報酬・その他営業費用の増加	289
営業外損益	▲38
支払利息その他融資関連費用の増加	37
特別損益	17
災害引当戻入	17
当期純利益	2,798
当期売却益の一部からの分配	828



## 資産の取得・売却



# ～資産入替および交換取引の継続実施（23年8月期）～



スポンサー開発物件を中心とした優良資産の取得と売却を通じ、ポートフォリオクオリティを改善

取得9物件 **239億円**（平均築年数 4年、平均NOI利回り 4.7%）（注1）（注2）

物流施設	商業施設	居住用施設		
Landport東雲・安田倉庫	MEFULL茶屋町	プライドフラット菊川	プライドフラット浅草	プライドフラット錦糸町II

**スポンサー開発物件**

居住用施設（ヘルスケア施設）

SOMPOケア ラヴィーレ レジデンス用賀	グレイブス辻堂西海岸
SOMPOケア そんぼの家 大森西	SOMPOケア ラヴィーレ レジデンス湘南辻堂

資産入替  
23年3月・4月



売却12物件 **167億円**（平均築年数 20年、平均NOI利回り 3.8%）（注1）（注3） 売却益 47億円

オフィス

野村不動産東日本橋ビル	NMF名古屋柳橋ビル (50%)

居住用施設

プライムアーバン代々木ほか7物件

オフィス	居住用施設
NMF天神南ビル	プライムアーバン大塚

（注1）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8月期及び23年2月期におけるNOIの合計値を売却価格で除した数値を記載しています。



# ～資産入替および交換取引の継続実施（24年2月期）～



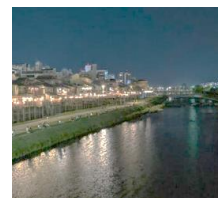
## 外部との交換取引により、インバウンド需要も高い観光地・京都の中心部に位置する築浅ホテルを取得



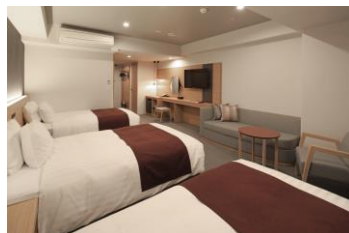
宿泊施設

ホテルウイングインターナショナルプレミアム京都三条

取得価格	3,200百万円
賃料	固定+売上連動賃料
NOI利回り(注1)	4.7%
竣工日	2020年12月
客室タイプ	全室2～3名利用可



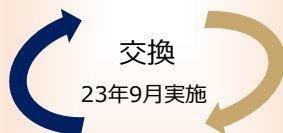
人気観光スポット鴨川



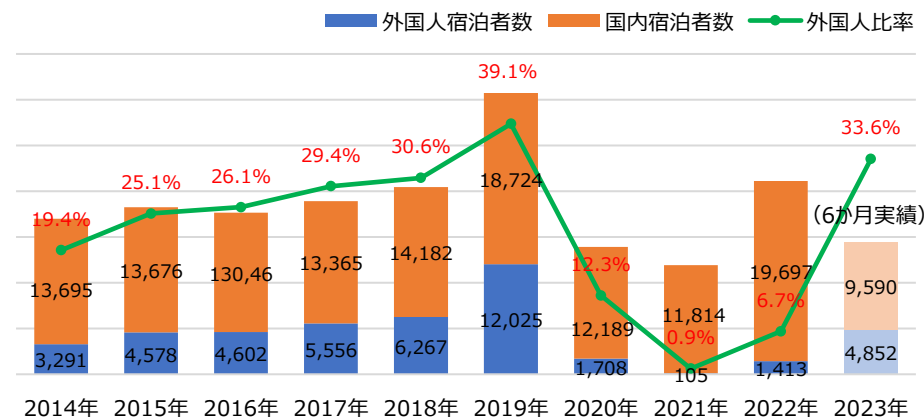
全88室、18～30㎡



60席以上の朝食ラウンジ



### 京都府 延べ宿泊者数の推移 (千人) (注3)



### 居住用施設

PU金山  
(名古屋)

PU上前津  
(名古屋)

PU千早  
(福岡)

譲渡価格合計	2,924百万円
<b>売却益</b>	<b>542百万円</b>
NOI利回り(注2)	4.8%

(注1) 鑑定NOIを取得価格で除して算出しています。(注2) 23年2月期及び23年8月期におけるNOIの合計値を売却価格で除した数値を記載しています。(注3) 出典：観光庁作成「宿泊旅行統計調査」をもとに野村不動産投資顧問株式会社にて作成。



## 資産の運用状況

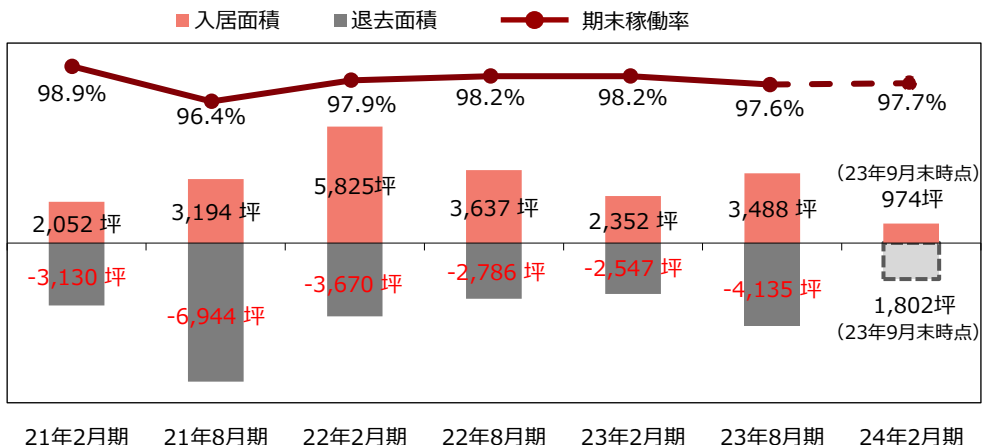




## Office

### 高稼働率を維持しながら、地方においては賃料ギャップを活かして賃料増額

#### ▶ 入退去面積・期末稼働率推移

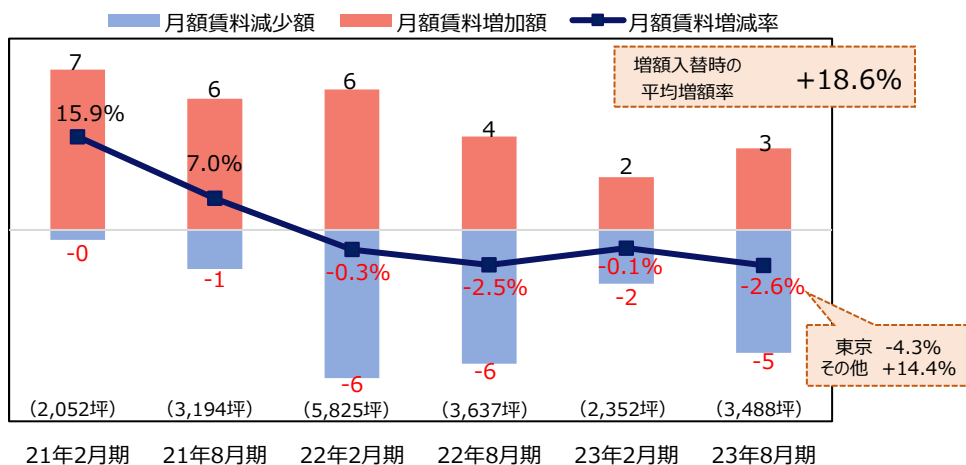


#### ▶ 賃料ギャップ (23年8月末時点) (注1)

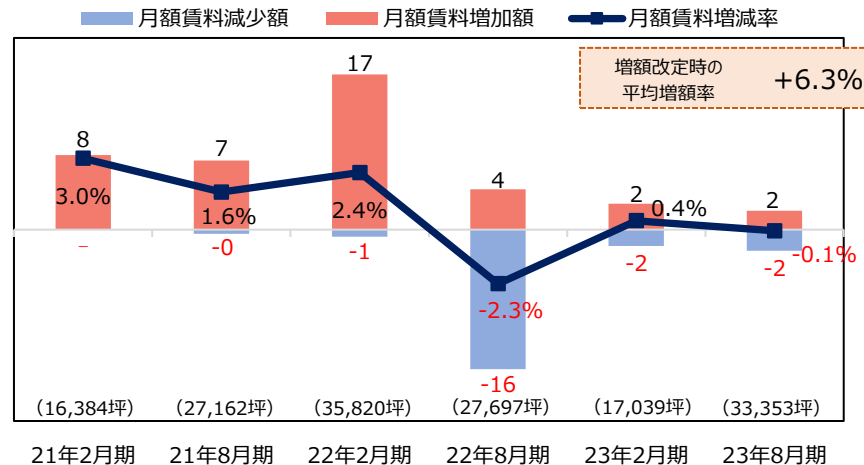
: **2.7%** (マーケット賃料 > 現行賃料)

	23年8月期	23年2月期	差異
全体	<b>2.7%</b>	2.9%	▲0.2%
東京	<b>1.1%</b>	1.1%	±0.0%
その他	<b>10.1%</b>	10.9%	▲0.8%

#### ▶ テナント入替による賃料増減 (注2) (百万円)



#### ▶ 賃料改定による賃料増減 (注2) (百万円)



(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。

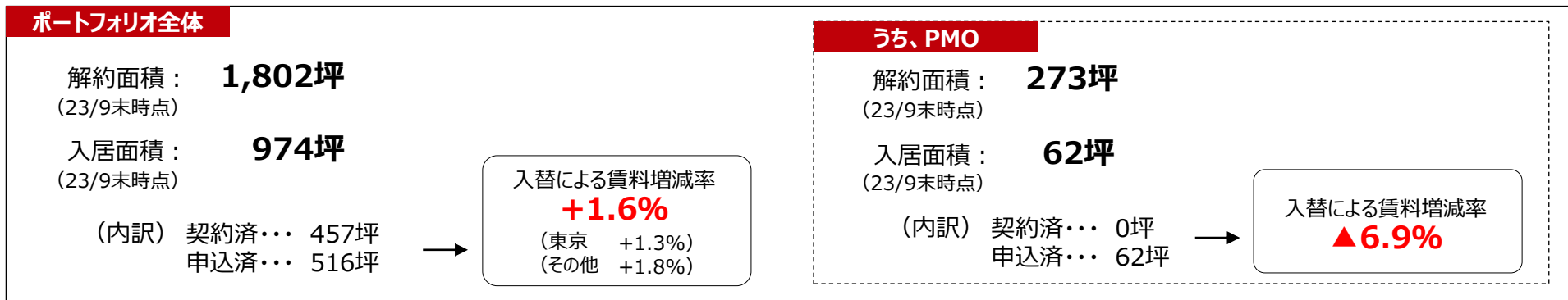




## Office

退去予定区画のリーシングも過半が内定と順調に推移。地方ではテナント入替により大幅増額見込み

▶ <24年2月期> リーシングの進捗状況



▶ 24年2月期以降 リーシング事例

① 札幌の好調なマーケットを捉え、好条件での申込取得



札幌ノースプラザ



雪の多い札幌では希少性が高い  
地下道直結アプローチ

2区画、合計109坪  
↓  
新規テナント2社から早期に申込受領。  
いずれも賃料増額。

入替による賃料増減率  
**+37%**

② 大型区画を好条件で早期リテナントに成功



野村不動産四ツ橋ビル

「連続階」を「区画分割」にて、  
異なる面積ニーズの組み合わせで取り込み

3フロア、合計723坪  
↓  
新規テナント2社 (343坪、139坪)  
と契約。1社 (241坪) は申込受領。  
全て賃料増額。

入替による賃料増減率  
**+40%**



## Logistics

大型テナントの解約予定区画において、賃料の大幅上昇とともに早期リースアップを実現

### 川口領家ロジスティクスセンター（12,637坪）

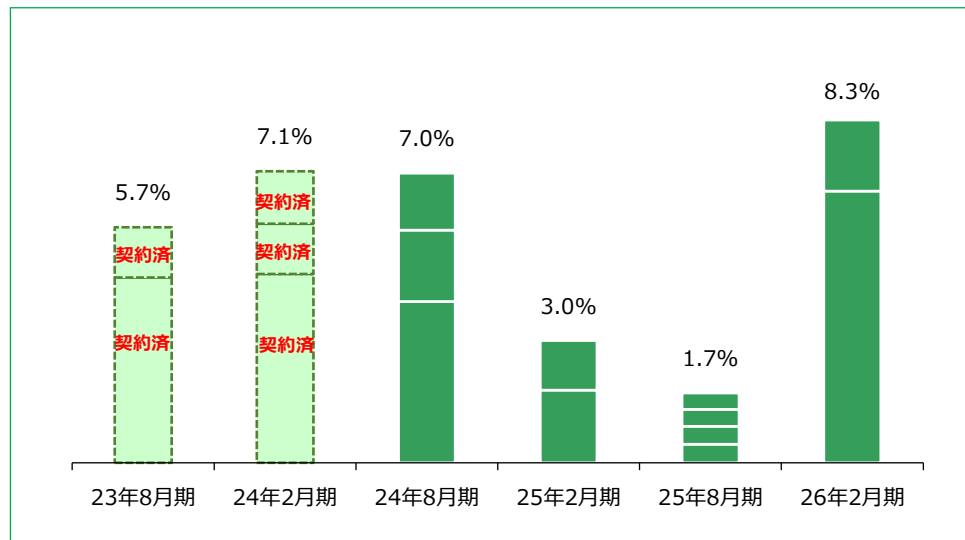
早期リースアップ  
& 10年の長期契約

賃料増加率  
約22.5%

CPI連動  
賃料改定条項を導入



#### ▶ 契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



#### ▶ 改定・更新事例

<24年2月期契約更新>

① Landport岩槻：約3,580坪  
⇒当初解約要望も3年間の再契約  
(月額賃料増減率 ▲2.2%)



Landport岩槻

② 厚木南LC (A棟)：約2,972坪  
⇒10年間の再契約  
(月額賃料増減率 +1.0%)



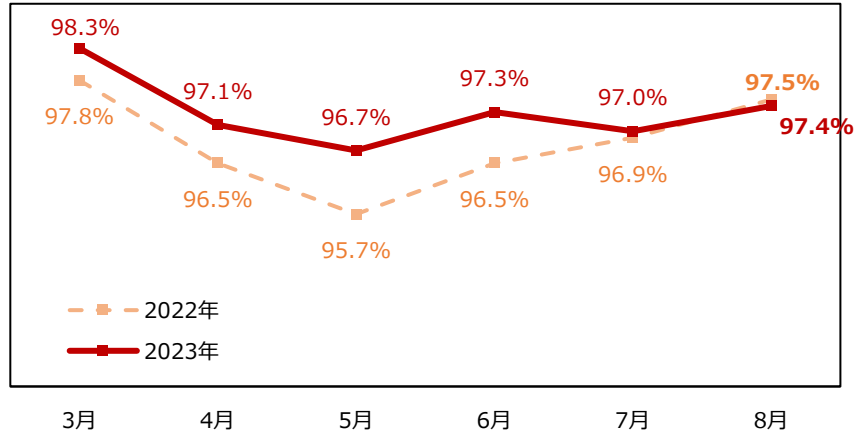
厚木南LC (A棟)



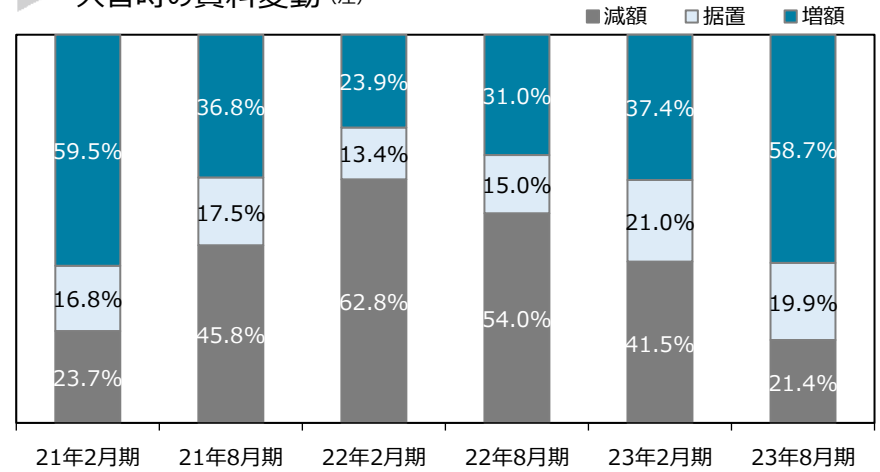
## Residential

マーケット回復の追い風を受けて、高稼働率の確保と賃料増額を両立

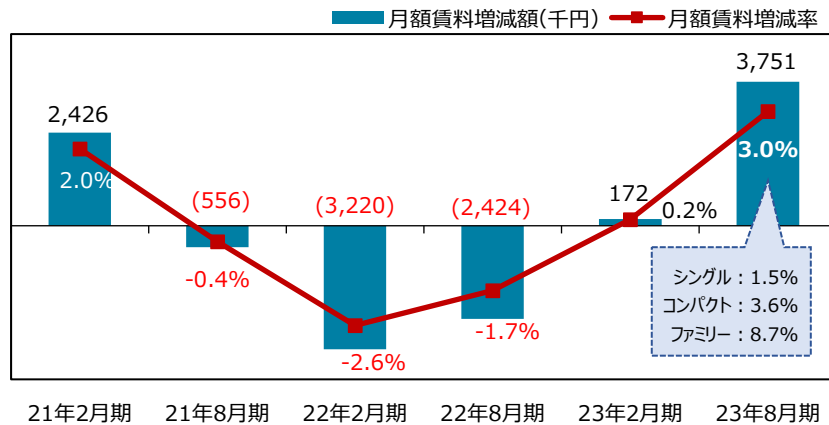
稼働率推移



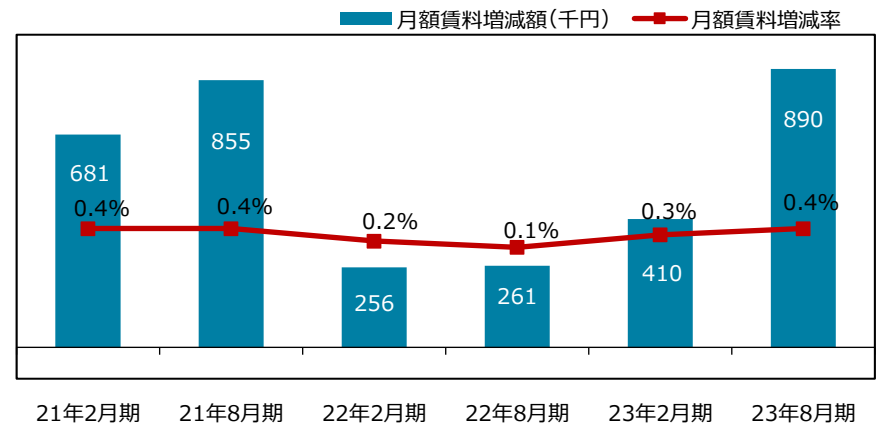
入替時の賃料変動 (注)



入替時の賃料増減率 (注)



更新時の賃料変動 (注)



(注) 「入替時の賃料変動」「入替時の賃料増減率」「更新時の賃料変動」については、麴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。

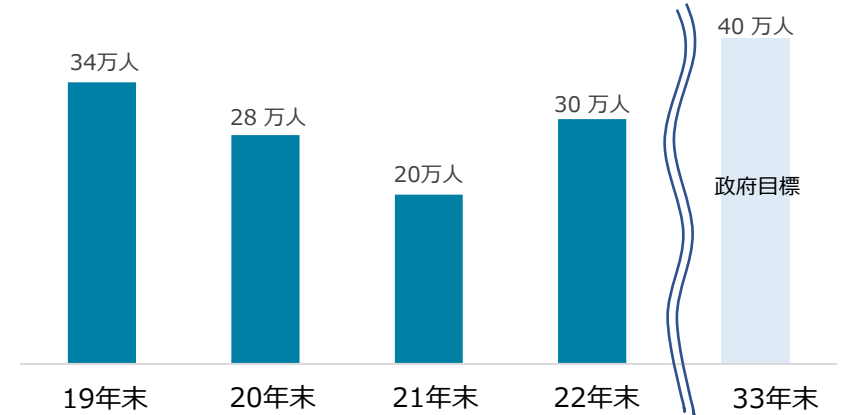
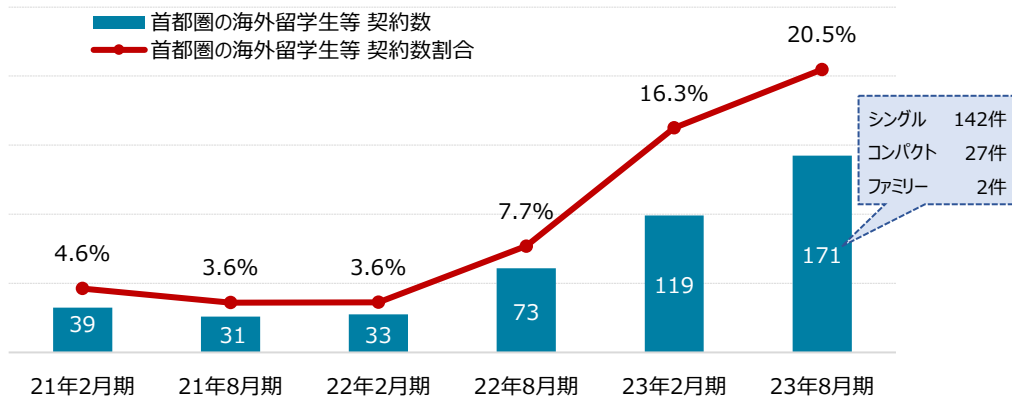


## Residential

### 需要の変化を捉えた海外留学生等の取り込みと、賃料増額のための施策を継続推進

▶ 新規紹介ルートを開拓し海外留学生等の契約が増加

▶ 滞在留学生数（全国）の推移と政府目標



出所：出入国在留管理庁、「教育未来創造会議配布資料」よりNREAM作成

▶ 競争力の向上によるアップサイドの追求

#### ファミリー・コンパクトタイプ事例

before

フローリング全面張替え  
一部建具・サッシ枠シート張り、水栓交換

after

東京圏のリニューアル実績 (注1)

実施対象戸数	工事金額 (戸あたり)	入替時賃料増減率	リニューアル住戸除く賃料増減率
8戸	2,176千円	<b>+28.5%</b>	+5.8%

麹町ミレニアムガーデン (住宅棟)

#### シングルタイプ事例

before

間仕切り設置、フロアタイル上張り

after

東京圏のリニューアル実績 (注1)

実施対象戸数	工事金額 (戸あたり)	入替時賃料増減率	リニューアル住戸除く賃料増減率
25戸	194千円	<b>+5.9%</b>	+1.6%

プライムアーバン豊洲

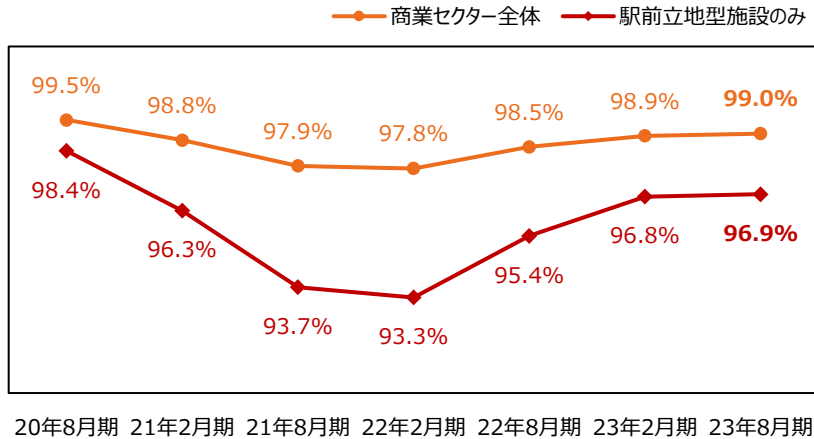
(注) リニューアル工事対象住戸の中から、23年8月期中に賃貸開始となった住戸のみを集計しています。



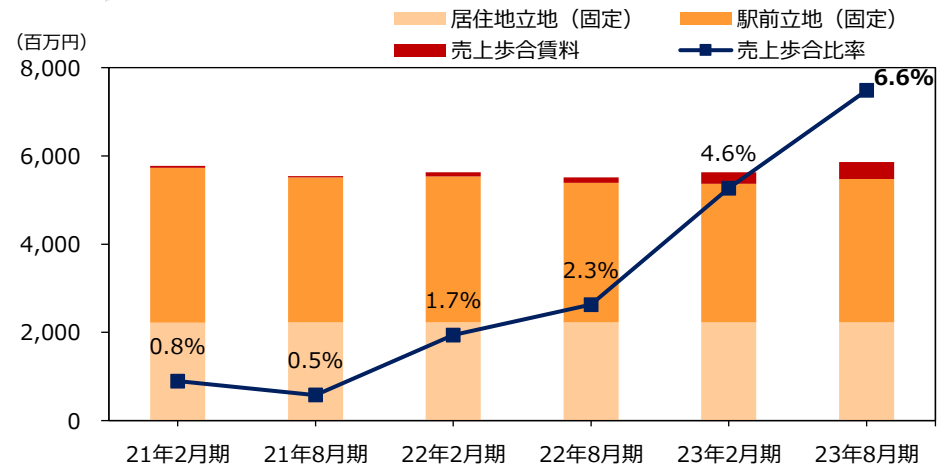
## Retail

引き続き高稼働率を維持。売上回復により売上歩合賃料も上昇継続

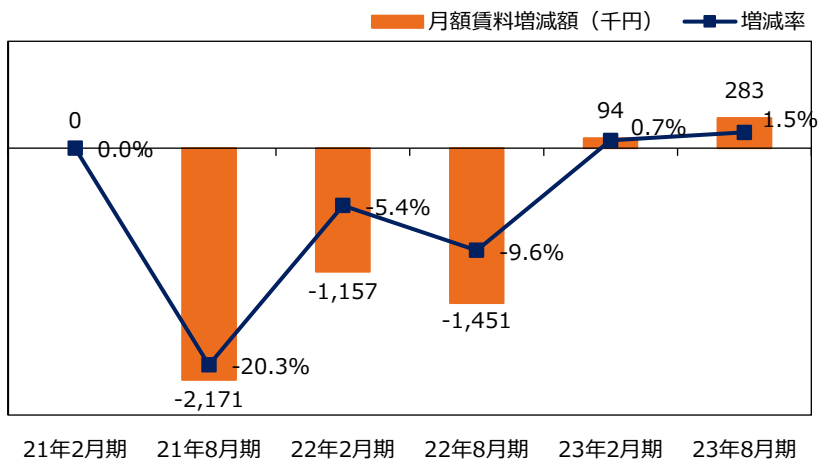
### ▶ 期末稼働率の推移



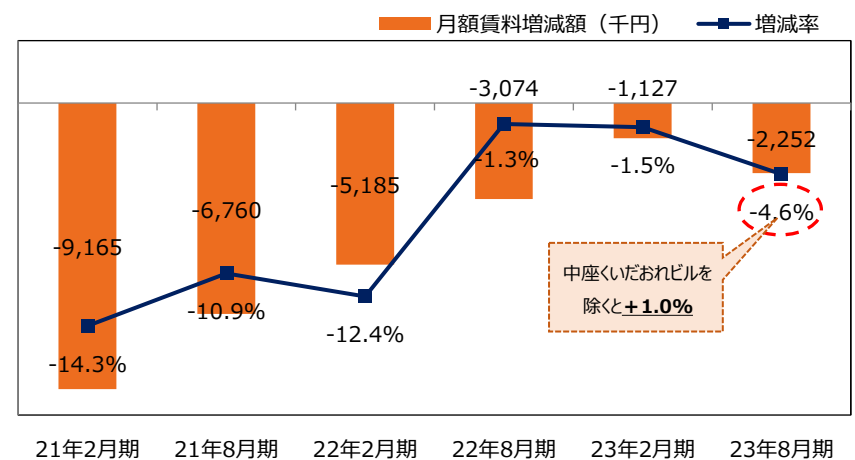
### ▶ 賃料収入の内訳 (商業セクター全体)



### ▶ テナント入替による賃料増減 (駅前立地型商業施設)



### ▶ 賃料改定による賃料増減 (駅前立地型商業施設)

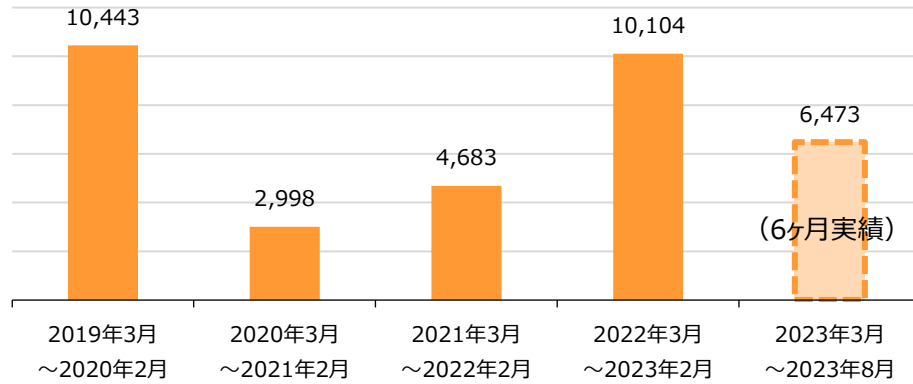




## Retail

### 駅前立地型商業施設での各種施策推進によるアップサイドの追求

#### ユニバーサル・シティウォーク大阪の売上推移 (百万円)



#### USとのコラボレーションによる販促を通じた売歩賃料向上

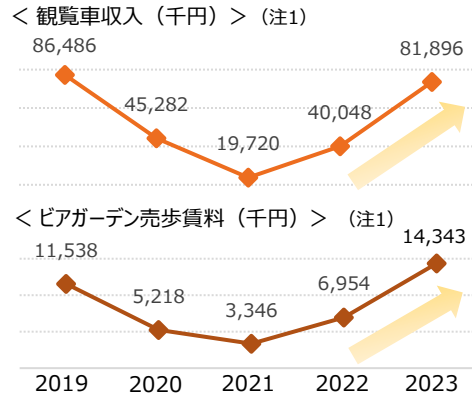
「ザ・スーパーマリオブラザーズ・ムービー」タイアップ 「ミニオン」イベント

集客イベント実施

ユニバーサル・スタイル・ストア 夜市的点心飯店 好

売上増加による売歩賃料拡大

#### nORBESAの売上歩合賃料等



- ✓ 観覧車 : 2022年11月から実施した値上げ効果もあり収入回復
- ✓ ビアガーデン : 地元団体需要の増加、観覧車とのコラボ企画実施

#### 中座くだおれビルのリニューアル検討再開 (注2)



スケジュール (予定)

2023			2024				2025	
秋	冬	春	夏	秋	冬	春		
収支判断	→	リース						
設計	→	着工					竣工	
							※ 大阪万博開幕(4月)	

(注1) 観覧車収入は2018年9月～2019年8月までの数値を2019年として掲載しており、以降も同じ期間で区分けをしています。ビアガーデンは夏季限定の実施のため、本グラフでは各年6月～8月の数値を記載しています。

(注2) 掲載内容はいずれも本資料作成時点における予定であり、今後変更となる場合があります。





## 鑑定評価





## 約6割の物件で鑑定評価額が上昇し、含み益は2,438億円に拡大（前期比+120億円）

### ▶ セクター別鑑定評価額の状況

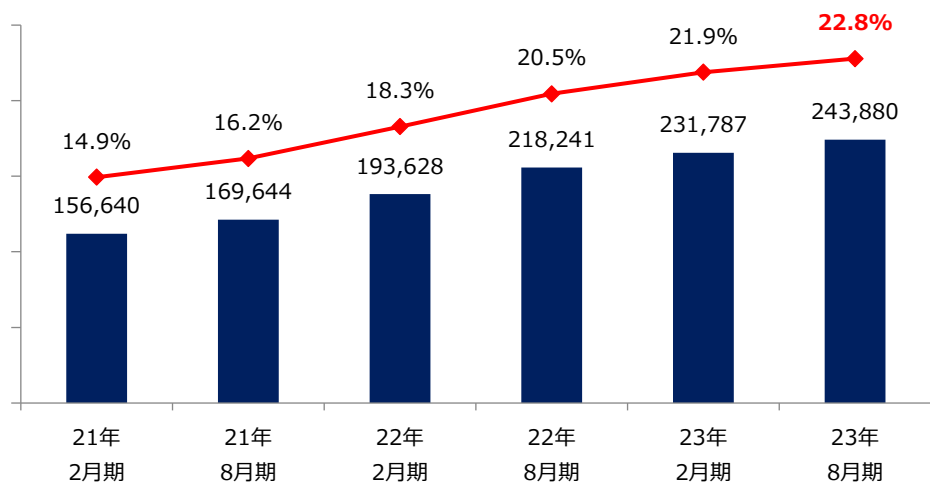
	23年2月期			23年8月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	68	557,005	78,689	65	547,200	75,506
商業	49	196,014	24,739	50	200,000	25,277
物流	23	281,970	79,243	24	296,420	88,869
住宅	150	244,099	48,833	148	258,708	53,777
宿泊施設	2	6,260	-81	2	6,380	46
その他	1	5,500	363	1	5,540	403
合計	293	1,290,848	231,787	290	1,314,248	243,880

### ▶ 鑑定評価（前期比）（注1）

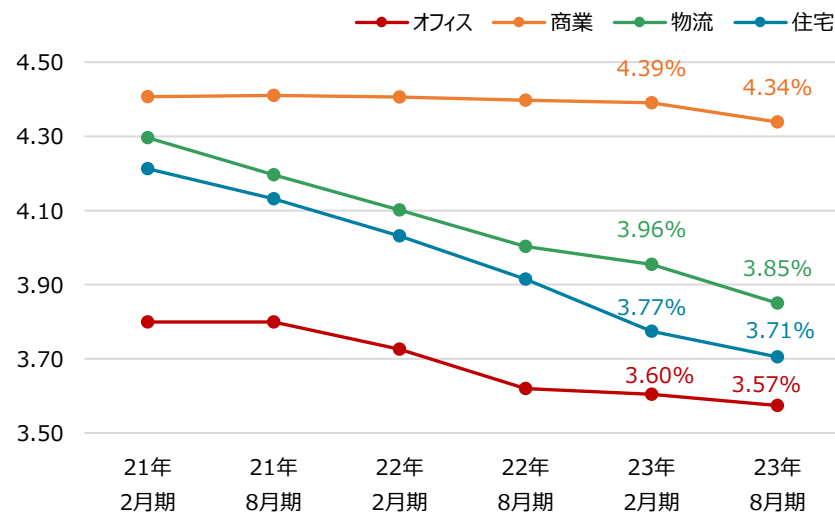
鑑定CAP	23年2月期	23年8月期
低下	174 物件	145 物件
維持	116 物件	134 物件
上昇	2 物件	2 物件

鑑定価格	23年2月期	23年8月期
上昇	189 物件	162 物件
維持	65 物件	62 物件
下落	28 物件	57 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利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





## 変動借入及び借入年限の調整により、金利上昇影響を抑制

### 23年8月期のリファイナンス

返済概要 (注1)		調達概要 (注2)	
総額	30,800百万円	総額	30,800百万円
平均金利	0.99%	平均金利	0.96%
平均借入年数	8.0年	平均借入年数	7.4年

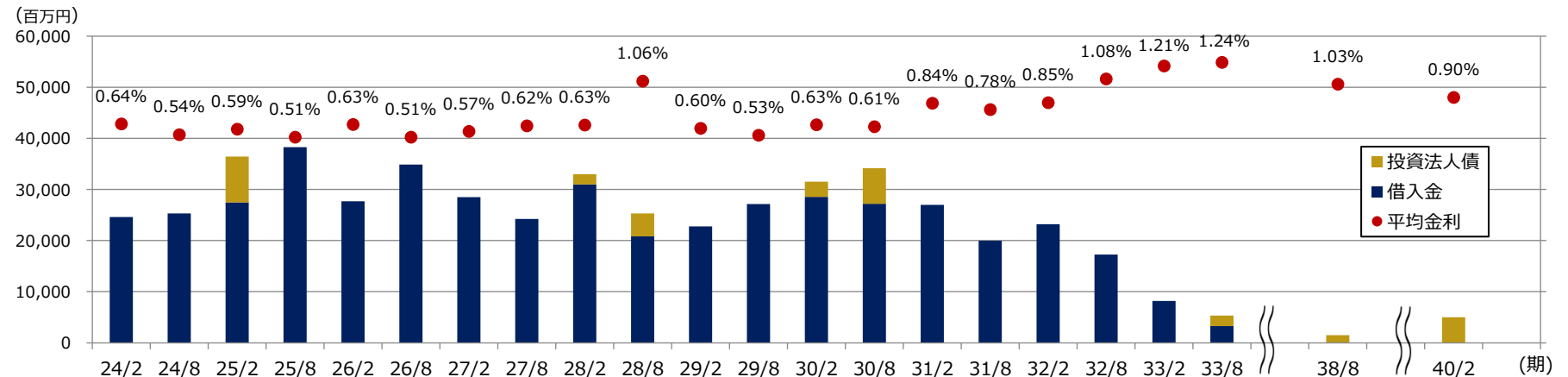
### 投資法人債の起債内容

第7回無担保投資法人債	
発行額	2,000百万円
利率	0.95%
発行年月日	2023年7月10日
償還期限	2033年7月8日

### 有利子負債の状況 (期末時点)

	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)	23年8月期 (第16期)
有利子負債の残高	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	<b>521,377 百万円</b>
平均残存年数	4.97 年	4.92 年	4.88 年	4.74 年	4.70 年	<b>4.65 年</b>
平均借入金利	0.74 %	0.71 %	0.68 %	0.67 %	0.68 %	<b>0.68 %</b>
長期借入比率	88.7 %	89.4 %	88.7 %	87.5 %	89.3 %	<b>90.4 %</b>
固定金利比率	95.7 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %	94.6 %	<b>92.9 %</b>
LTV水準	43.3 %	43.4 %	43.6 %	43.6 %	43.7 %	<b>43.7 %</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。



## 業績予想

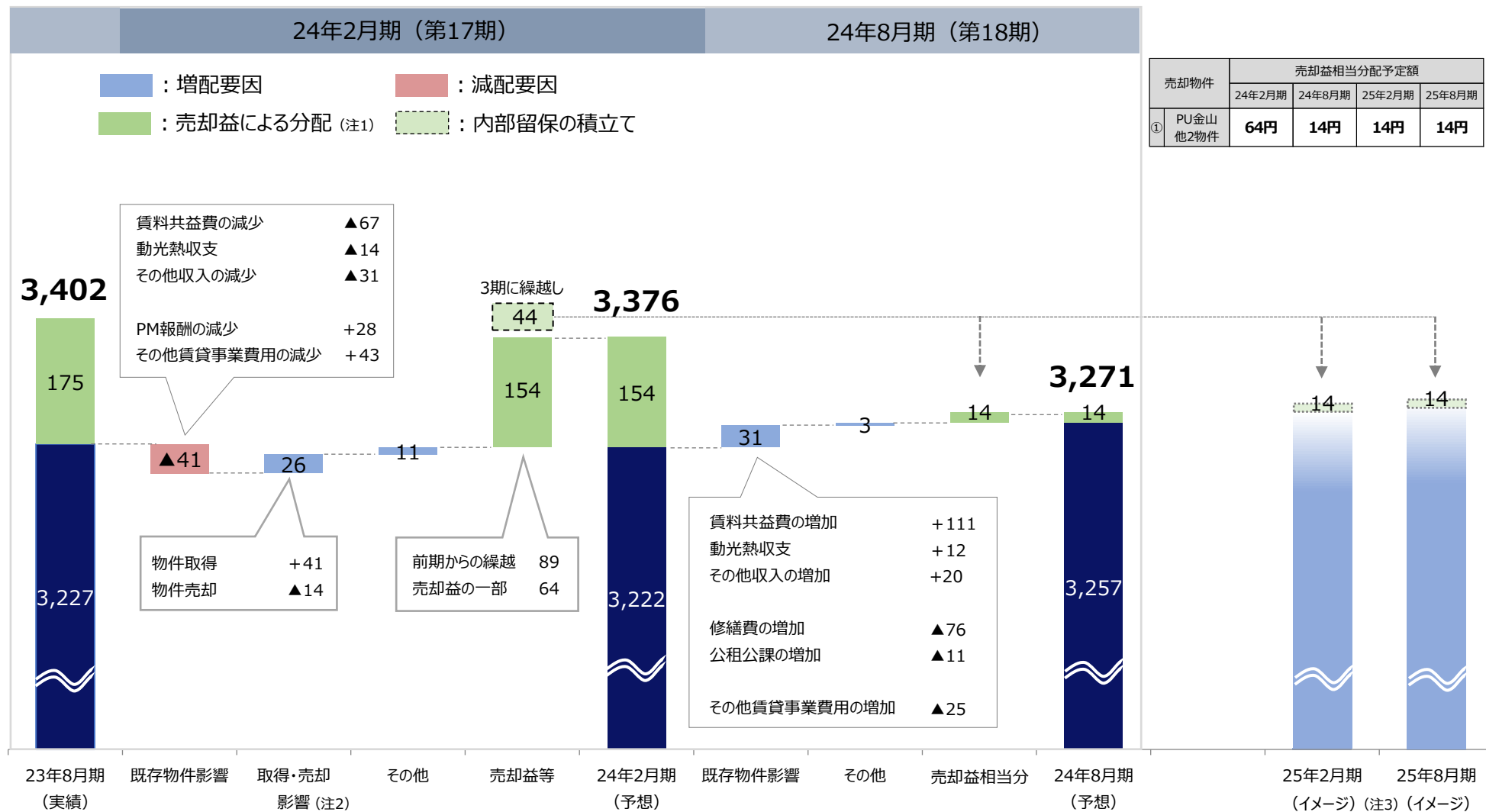


# 24年2月期（第17期）、24年8月期（第18期）業績予想



## 巡航分配金を維持・向上しながら、売却益を4期に渡り還元し分配金を上積み

▶ 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の増加影響を加味しています。(注2) 直前期の物件取得売却に伴う影響を含みます。(注3) 25年2月期および25年8月期の分配金グラフはイメージであり、実際とは異なります。

# 24年2月期（第17期）、24年8月期（第18期）業績予想



(単位：百万円)

	23年8月期 (第16期)	24年2月期 (第17期)	差異	24年8月期 (第18期)	差異
	実績(A)	予想(B)	(B)-(A)	予想(C)	(C)-(B)
営業収益	43,645	39,314	-4,330	39,384	70
賃貸事業収入	35,801	35,583	-218	36,106	523
その他賃貸事業収入	3,137	3,188	50	3,278	89
不動産等売却益	4,706	542	-4,163	-	-542
営業費用	24,714	24,313	-400	24,458	145
賃貸事業費用	17,622	17,524	-97	17,735	210
うち修繕費	1,699	1,623	-75	1,725	101
うち公租公課	3,467	3,423	-43	3,483	59
うち減価償却費	5,780	5,754	-25	5,708	-45
うちその他賃貸事業費用	6,674	6,722	47	6,818	96
資産運用報酬	3,658	3,435	-223	3,426	-9
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	810	730	-79	673	-56
営業利益	18,931	15,001	-3,930	14,926	-74
営業外収益	5	5	-0	-	-5
営業外費用	2,207	2,224	16	2,237	13
支払利息その他融資関連費用	2,196	2,212	15	2,226	13
その他営業外費用	10	11	1	11	-0
経常利益	16,729	12,782	-3,947	12,688	-93
特別損益	17	-	-17	-	-
当期純利益	16,746	12,781	-3,965	12,687	-93
(売却損益除く当期純利益)	(12,040)	(12,238)	(197)	(12,687)	(449)
利益分配金 a	16,041	13,367	-2,673	12,683	-683
利益超過分配金 b	0	2,550	2,550	2,739	188
分配総額 a+b	16,041	15,918	-122	15,423	-495
内部留保	3,356	(注) -474	-3,831	-69	404
(内部留保総額)	(7,263)	(6,788)	(-474)	(6,718)	(-69)
一口当たり分配金(円)	3,402	3,376	-26	3,271	-105
うち利益分配(円)	3,402	2,835	-567	2,690	-145
うち一時差異等調整引当額(円)	-	529	529	434	-95
うちその他の利益超過分配(円)	-	12	12	147	135
総資産	1,192,127	1,188,402	-3,724	1,186,070	-2,332
有利子負債	521,377	521,334	-42	521,292	-42
LTV	43.7%	43.9%	0.1%	44.0%	0.1%
時価総額	806,770	-	-	-	-
NOI	27,097	27,001	-95	27,357	356
FFO	20,434	20,625	191	21,028	403

(注) 16期売却益の一部から繰越利益(684百万円)を取り崩し、17期売却益の一部(209百万円※翌期以降に3期に分割分配予定)を留保予定です。

## 24年2月期予想-23年8月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲4,330
賃貸事業収入の減少	▲218
既存物件の賃料共益費の減少	▲320
物件取得・売却による影響	102
その他賃貸事業収入の増加	50
受入動光熱費の増加	208
解約違約金等の減少	▲157
不動産等売却益の減少	▲4,163
営業費用	▲400
賃貸事業費用の減少	▲97
水道光熱費の増加	280
PM報酬の減少	▲140
修繕費の減少	▲75
公租公課の減少	▲43
減価償却費の減少	▲25
その他費用の減少	▲93
資産運用報酬・その他営業費用の減少	▲303
営業外損益	▲16
支払利息その他融資関連費用の増加	15
特別損益	▲17
当期純利益	▲3,965
前期からの繰越売却益相当額分配(前倒し修繕工事分控除後)	423
当期売却益の一部(4期分割の1期目)からの分配	303

## 24年8月期予想-24年2月期予想 主な差異要因 (百万円)

営業収益	70
賃貸事業収入の増加	523
その他賃貸事業収入の増加	89
不動産等売却益の剥離	▲542
営業費用	145
賃貸事業費用の増加	210
営業外損益	▲18
支払利息その他融資関連費用の増加	13
当期純利益	▲93
前期売却益からの分割分配(4期分割の2期目)	69



## ESGへの取り組み





## 意欲的な温室効果ガス（GHG）排出削減目標の設定とSBT（注1）の取得申請

2030年度におけるGHG排出削減目標を上方修正、SBTは基準を大幅に上回る水準で申請

### ▶ 新たなGHG排出削減目標（KPI）

目標年度	GHG排出総量
2030年度	<b>80%削減</b> (2019年度比)
2050年度	ネットゼロ

2030年までに  
再生可能エネルギー電力  
**100%導入※**

※NMFが管理権限を持つ  
物件が対象

### ② 2030年度目標対象範囲

GHG排出源		Scope1 (ガス等)	Scope2 (電気等)	Scope3
オーナー電気契約 (マルチ貸し物件)	共用部	排出有	排出有	-
	専有部 (住宅除く)	-	-	排出有
<u>テナント電気契約 ※</u> (一棟貸し物件等)		-	-	排出有

※住宅の専有部については対象外

→ へ範囲拡大



## 中小企業向けSBT申請 (SME版SBT)

認定基準：2030年度46%削減（2019年度比）  
を大幅に上回る水準で申請済

### ▶ 資産運用会社の2050年ネットゼロ方針

(注2)  
野村不動産投資顧問社が国際イニシアティブNZAMへ署名  
  
(会社全体として、脱炭素社会実現に向けた取り組みを積極推進)

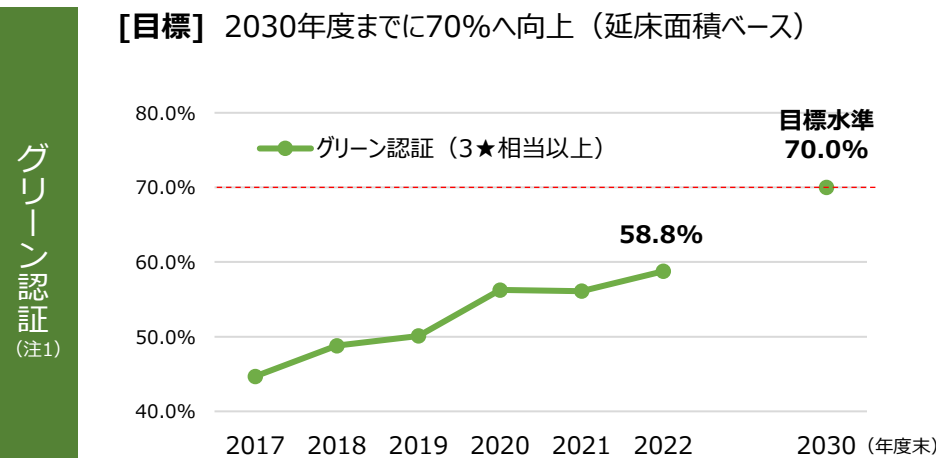
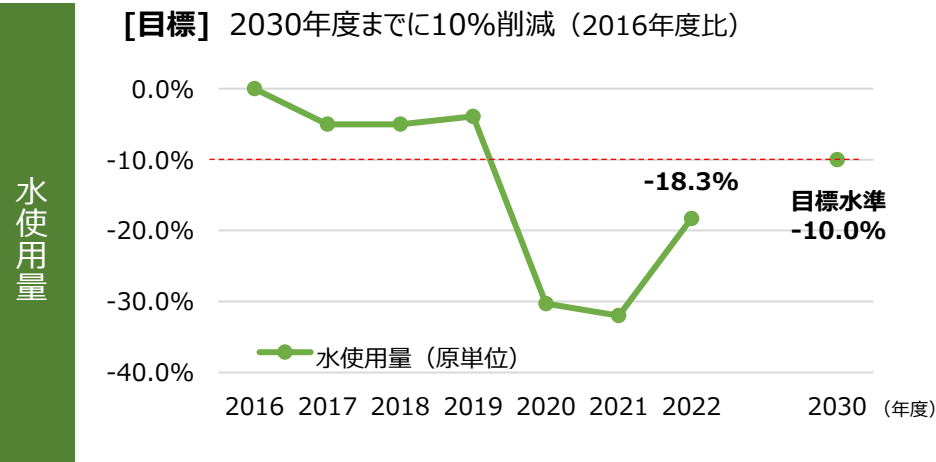
(注1) Science Based Targets（科学的根拠に基づく目標）。企業が設定する温室効果ガス排出削減目標について、パリ協定が求める水準と整合していることを示す認定

(注2) パリ協定の目標（世界の平均気温上昇を産業革命以前に比べて1.5℃に抑える努力をする）に沿い、2050年までに運用資産における温室効果ガス排出量のネットゼロを目指す資産運用会社による国際的なイニシアティブ



## 各マテリアリティはKPI達成に向け進捗、省エネ工事も継続推進

### ▶ その他マテリアリティ (KPI) の進捗状況



### ▶ GHG排出削減への具体的取り組み

#### ① 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

- ・野村不動産広島ビル
- ・NMF新宿EASTビル
- ・川口領家ロジスティクスセンター
- ・サミットストア向台町
- ・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>  
▲563Mwh/年の削減 (▲59.3%)



川口領家ロジスティクスセンター

##### ② 空調設備更新による省エネ促進

- ・札幌ノースプラザ
- ・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>  
▲230Mwh/年の削減 (▲17.9%)

#### ② ZEB認証 (ZEB Ready) の取得



Landport東習志野



Landport東雲・安田倉庫



(注1) 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。





## テナントと協働し「食」を通じて地域社会へ貢献、働く人の快適性・利便性も追求

### ▶ 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

「食べて地方創生フェア」を継続開催

**地域食材の発信**  
**豊かな顧客体験**  
**生産者サポート**  
**飲食店支援**

<入居テナントの声>

- ✓ **長崎・山形フェアからのリポーター**が来た。フェア商品狙いのお客さんが来てくれて嬉しい。
- ✓ 食材の質が非常に良い。**毎回料理人が楽しみにしており、メニューも充実する。**

**GEMSブランドの価値向上**  
**テナントリレーション強化**

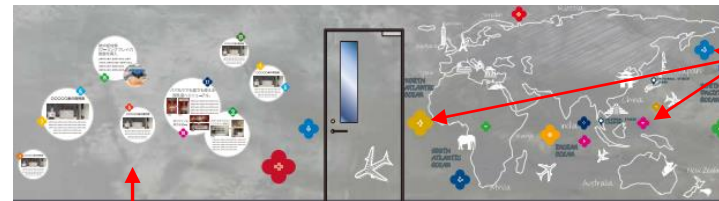
#### ② ユニバーサル・シティワーク大阪 : 従業員満足度向上施策



廃棄傘配布



飲料水配布 (熱中症対策)



実施した各種ESG施策

バックヤード通路の壁面改修

アクリル板を再利用した  
フラワーパネル

### ▶ 資産運用会社の従業員への取り組み

野村不動産グループ ダイバーシティ&インクルージョン (D&I) の積極推進

<2030年度KPI>

- ✓ 女性マネジメント職層比率 (注1) 20%達成
- ✓ **男女育児休業取得率 100%達成** 等

< 野村不動産グループの「産後パパ育休」制度 >

国が定める賃金給付率  
 休業前賃金の **67%** (注2)

独自に**33%**追加

**100%**

(注1) = (女性管理職数 + 女性管理職候補数) ÷ (全管理職数 + 全管理職候補数) (注2) 22年10月1日の育児・介護休業法改正で創設された「産後パパ育休」制度 (子の出生後8週間以内に4週間まで取得可能)



# 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。