



MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

18th

2024年8月期決算説明資料

October 17, 2024

MASTER FUND



1. 自己投資口の取得	3
2. 運用戦略の推進状況	5
3. 決算ハイライト	9
4. 資産の取得・売却	13
5. 資産の運用状況	17
6. 鑑定評価	29
7. ファイナンス	31
8. 業績予想	33
9. ESGへの取り組み	36
10. APPENDIX	42

1

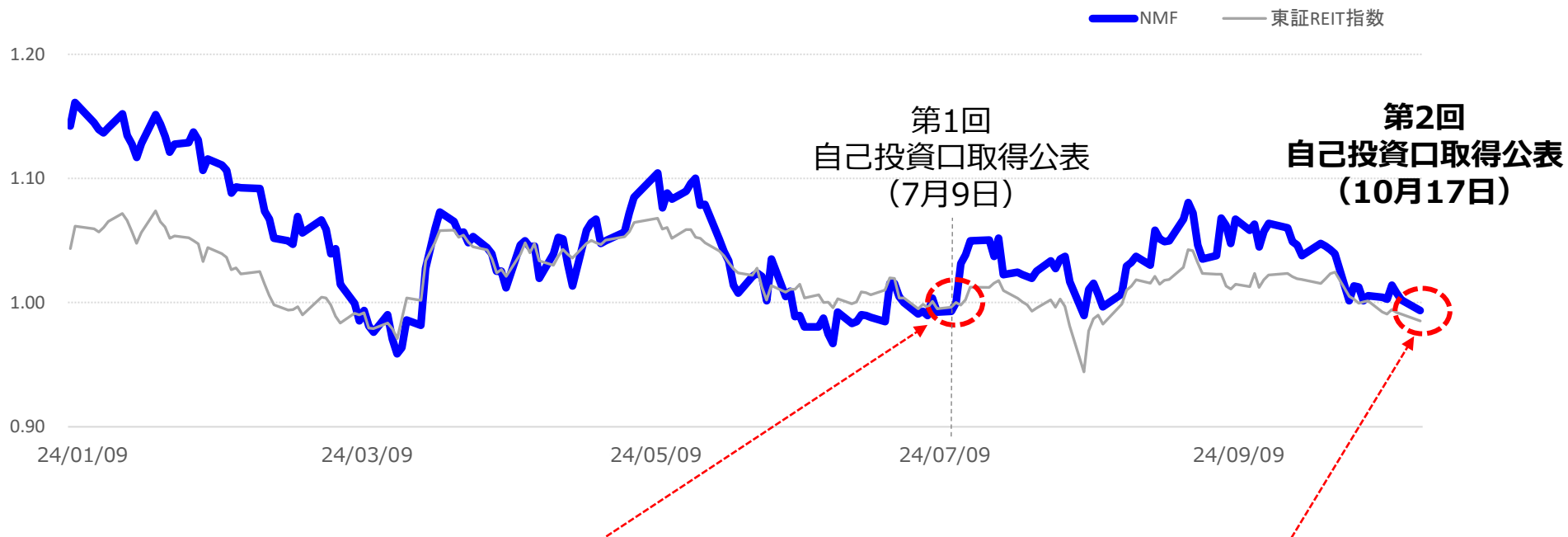
自己投資口の取得





売却益相当額30億円^(注1)を活用し、2回目となる自己投資口取得を公表。(1回目と合わせ計100億円)

▶ 投資口価格の推移^(注2)



第1回 (24年7月9日公表)

取得総額	約70億円
取得口数	47,756口 (1.0%)
取得期間	24年7月10日～8月6日
消却日	24年8月23日

1口あたり分配金
+34円
(+1.0%)

1口あたりNAV
+337円^(注3)
(+0.2%)

第2回予定 (24年10月17日本日公表)

取得総額	30億円
取得口数	25,000口 (0.5%)
取得期間	24年10月18日～12月17日
消却日	25年1月17日

(注1) 24年10月8日に公表済の「NMF新宿南口ビル」の売却益相当額を指します (注2) 第1回自己投資口取得を公表したときの投資口を1.00とした時の推移を示しております (注3) 24年2月期末時点NAVからの影響です



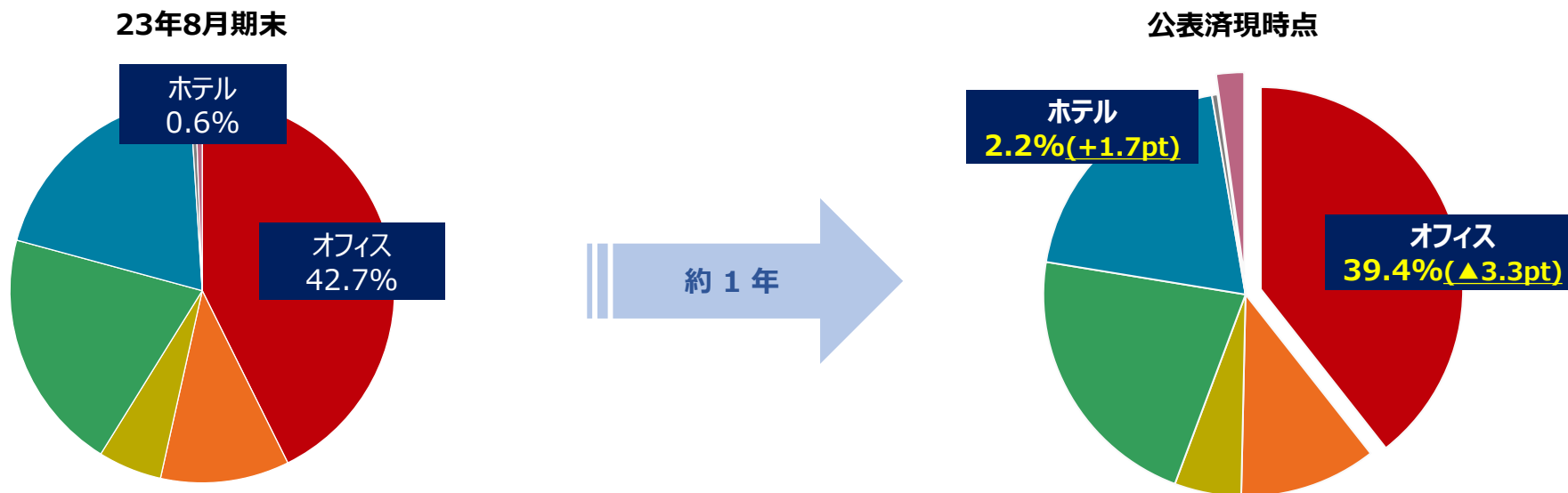
運用戦略の推進状況



【戦略①】 マーケット及び運用状況を踏まえた資産入替戦略



インフレ耐性を有するポートフォリオの構築を継続推進



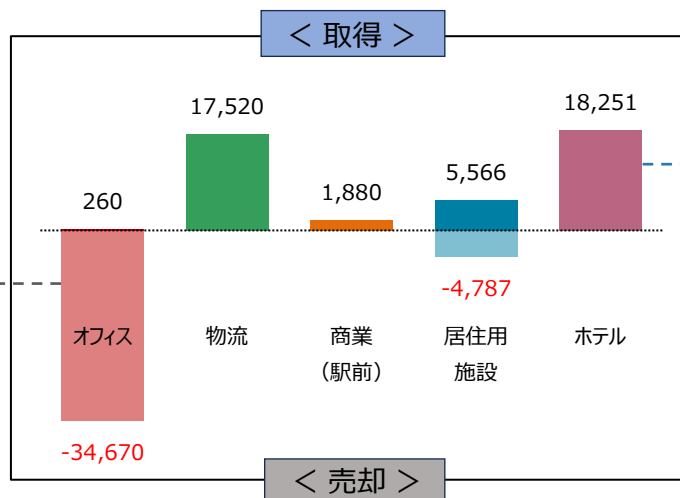
< 収益力の停滞懸念物件を売却 >



晴海トリトンY



NMF新宿南口ビル



< 成長期待のある物件を取得 >



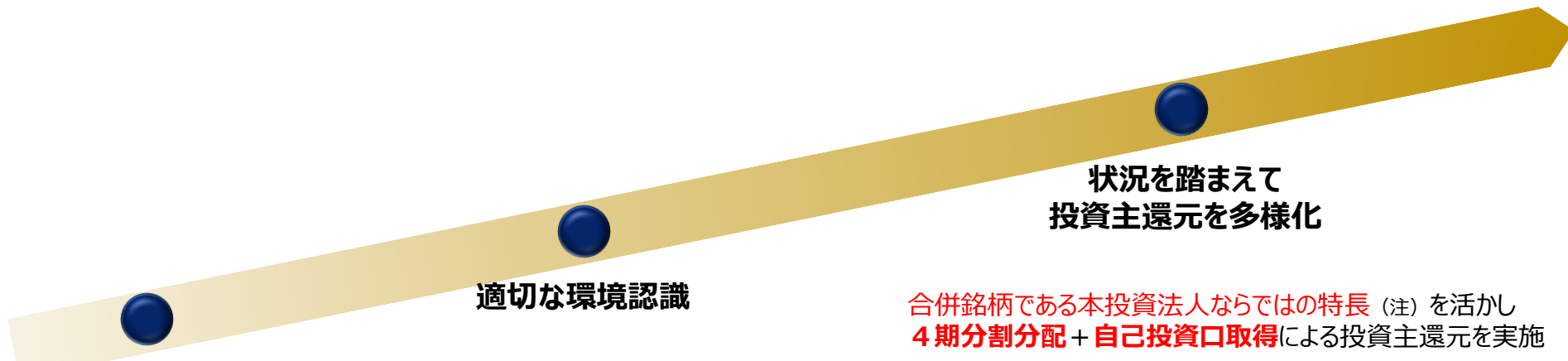
ラ・ジェント・ステイ函館駅前/
HAKOVIVA



MIMARU SUITES
東京浅草



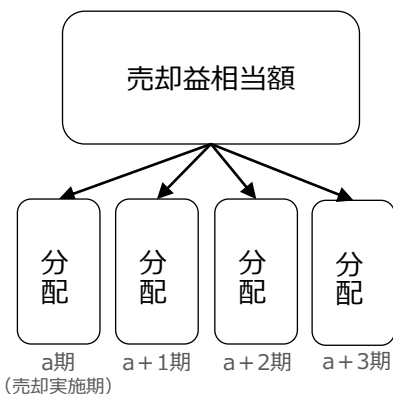
軟調な投資口価格を背景に、投資主還元を多様化



戦略の公表・推進 (23年10月～)

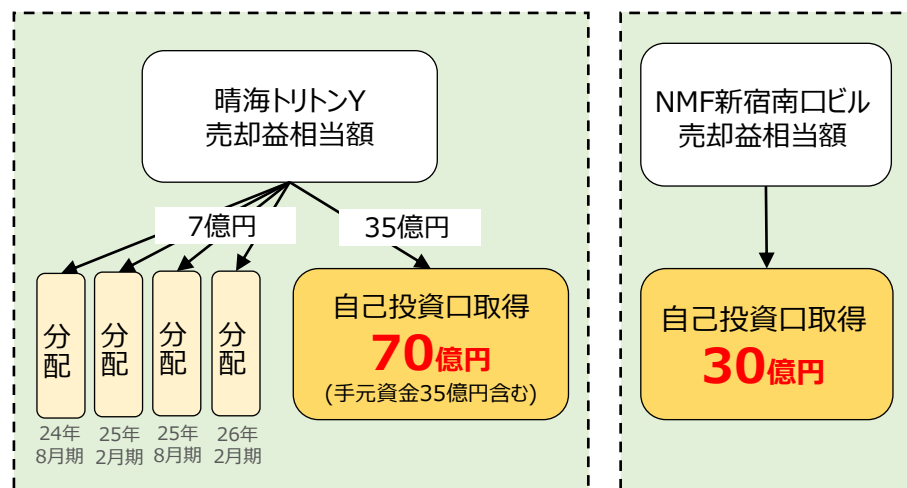
発生した売却益相当額は 4期分割分配に活用

(イメージ)



(注) 詳細はP.43をご参照ください。

堅調な運用状況に対して 軟調な投資口価格の推移





インフレ対応

Assets

運営

収益力の向上

- ✓ **定借化比率向上**を推進
(オフィス定借比率：16/2期 20% → 24/8期 52%) (注)
- ✓ 原則**賃貸借期間を短縮**し、交渉機会を増やす
- ✓ **売上及びCPI連動賃料**の導入推進
- ✓ PMへの**インセンティブ報酬設定**により増額幅を追求

資産入替

- ✓ **インフレ耐性**を有するポートフォリオの構築
 - 成長期待のある物件を取得
 - 収益力の停滞懸念物件を売却
(立地、築年、商品性 etc.)
- ✓ **含み益**の実現

Borrowing

借入

- ✓ 平均残存年数 4年
 - ✓ 固定金利比率 70%
 - ✓ 新規行の招聘
- を目安に利払いをコントロール

Return

還元

売却資金の活用

- ✓ 原則売却益を**4期分割分配**を継続
(計4回 18億円公表済)
- ✓ 状況に応じて**自己投資口取得**を実施
(計2回 100億円公表済)

(注) 賃料ベースの数値です。



決算ハイライト





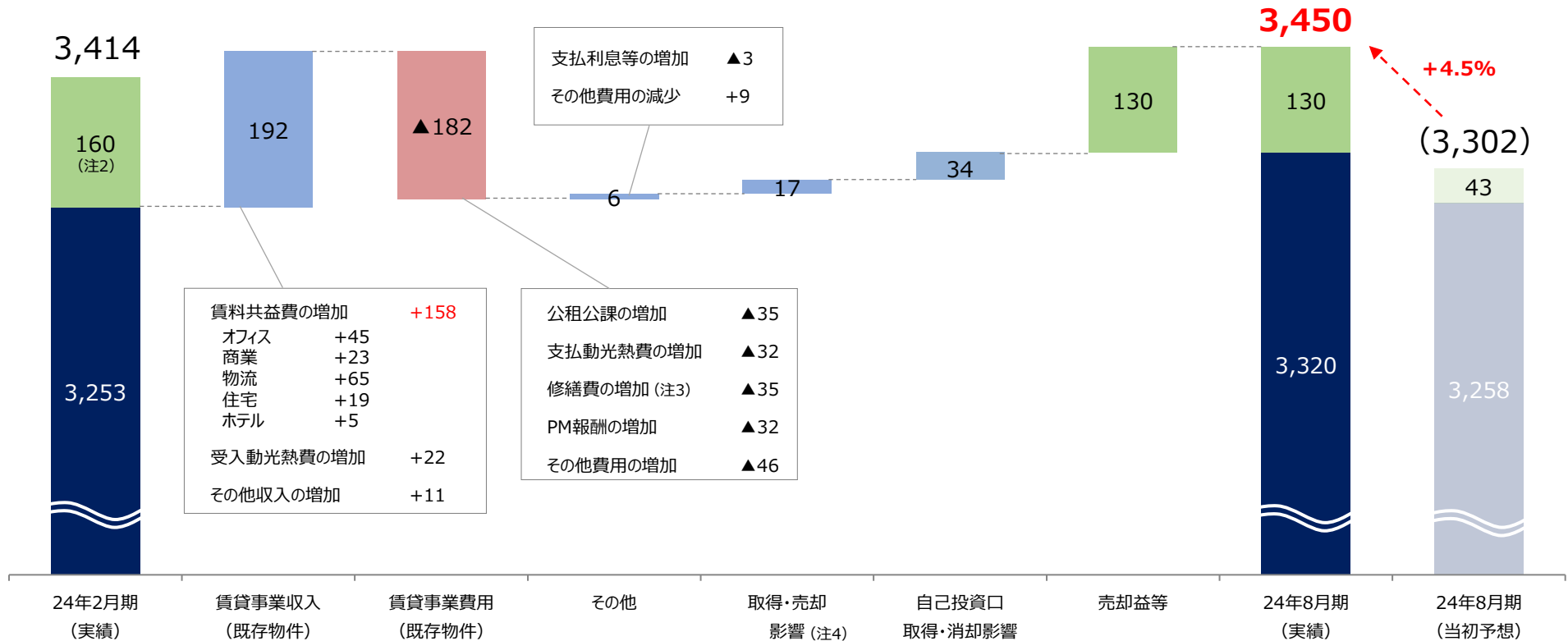
全セクターの増収・自己投資口の取得・売却益等の計上により、当初予想比+4.5%の分配を実現

▶ 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4期分割分配 第1弾～第4弾 >

売却物件	売却益相当分配予定額			
	24年8月期	25年2月期	25年8月期	26年2月期
① PU金山 他2物件	12円	12円	12円	—
② 野村不動産上野ビル	14円	14円	14円	14円
③ PU飯田橋	17円	17円	17円	17円
④ 晴海トリトンY	85円	27円	27円	27円
合計	130円	71円	71円	58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) 24年2月期の売却益相当額は分配の他、55円/口を前倒しの修繕工事に使用しています。(注3) 前記(注2)の影響を除きます。(注4) 直前期の物件取得売却物件に伴う影響を含みます。

24年8月期 決算ハイライト



(単位：百万円)

	24年2月期	24年8月期	差異	24年8月期	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(B)-(C)
営業収益	39,375	45,081	5,706	40,541	4,539
賃貸事業収入	35,631	36,444	812	36,524	▲ 80
その他賃貸事業収入	3,202	3,345	142	3,394	▲ 49
不動産等売却益	542	5,292	4,750	622	4,670
営業費用	24,203	25,140	937	25,028	111
賃貸事業費用	17,404	18,007	603	18,221	▲ 214
うち修繕費	1,843	1,737	▲ 106	1,748	▲ 11
うち公租公課	3,427	3,614	187	3,625	▲ 10
うち減価償却費	5,775	5,760	▲ 14	5,765	▲ 4
うちその他賃貸事業費用	6,358	6,895	536	7,081	▲ 186
資産運用報酬	3,451	3,715	264	3,456	258
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	725	795	69	728	67
営業利益	15,172	19,941	4,769	15,513	4,428
営業外収益	8	7	▲ 0	-	7
営業外費用	2,221	2,259	38	2,239	20
支払利息その他融資関連費用	2,209	2,228	18	2,226	1
その他営業外費用	11	31	19	12	18
経常利益	12,958	17,689	4,730	13,273	4,415
当期純利益	12,958	17,688	4,730	13,272	4,415
(売却損益除く当期純利益)	(12,416)	(12,395)	(▲ 20)	(12,650)	(▲ 254)
利益分配金 a	13,626	16,102	2,475	13,249	2,852
利益超過分配金 b	2,470	-	▲ 2,470	2,319	▲ 2,319
分配総額 a+b	16,097	16,102	4	15,569	533
内部留保総額 (注1)	6,578	3,274	▲ 3,304	6,578	▲ 3,304
一口当たり分配金 (円)	3,414	3,450	36	3,302	148
うち利益分配 (円)	2,890	3,450	560	2,810	640
うち一時差異等調整引当額 (円)	511	-	▲ 511	186	▲ 186
うちその他の利益超過分配 (円)	13	-	▲ 13	306	▲ 306
総資産	1,187,285	1,183,175	▲ 4,110	1,185,466	▲ 2,290
有利子負債	521,334	521,292	▲ 42	521,292	-
LTV (正のれん除く)	46.3%	46.4%	0.1%	-	-
時価総額	702,093	689,381	▲ 12,711	-	-
NOI	27,204	27,542	337	27,463	78
FFO	20,823	20,789	▲ 34	21,048	▲ 258

24年8月期実績 - 24年2月期実績 主な差異要因 (百万円)

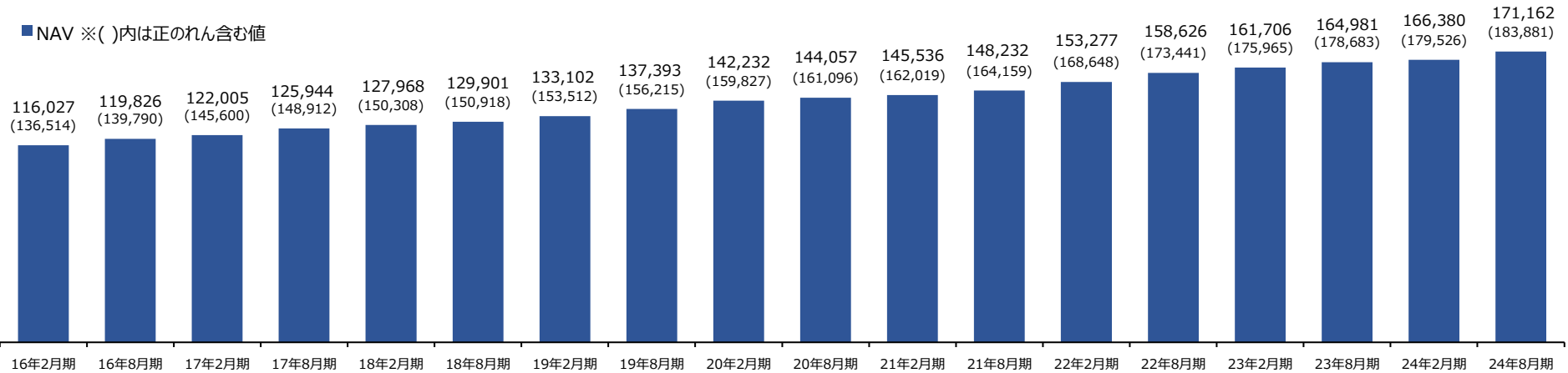
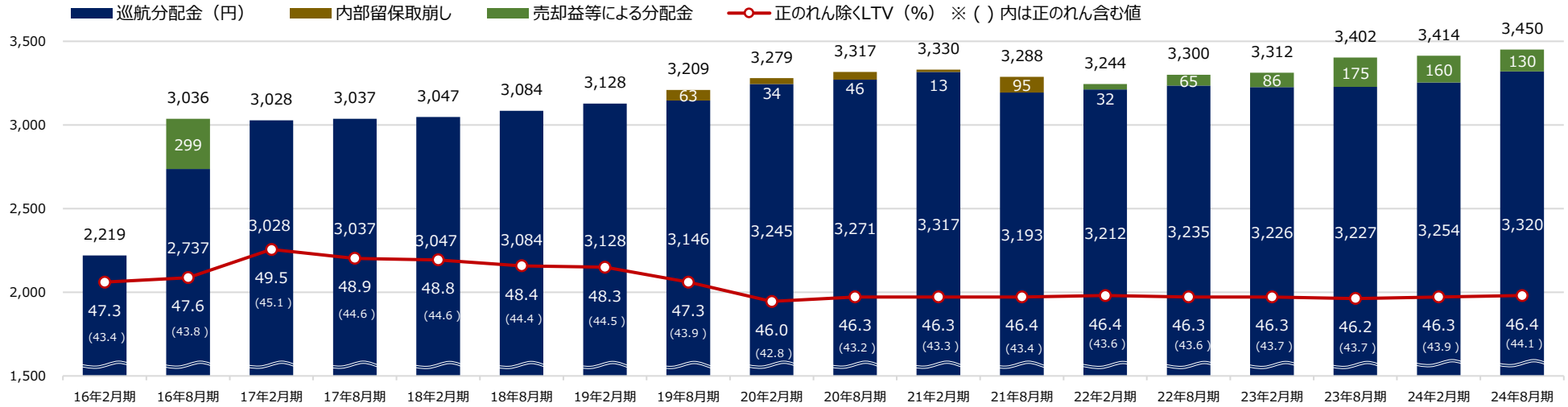
営業収益	5,706
賃貸事業収入の増加	812
既存物件の賃料共益費の増加	746
物件取得・売却による影響	66
その他賃貸事業収入の増加	142
受入動光熱費の増加	93
その他収入の増加	49
不動産等売却益の増加	4,750
営業費用	937
賃貸事業費用の増加	603
修繕費の減少 (前期売却益を活用した前倒し修繕工事260を含む)	▲ 106
公租公課の増加	187
減価償却費の減少	▲ 14
PM報酬の増加	149
支払動光熱費の増加	139
その他費用の増加 ※UCW売上運動フィーの年度支払い含む	247
資産運用報酬・その他営業費用の増加	333
営業外損益	▲ 37
支払利息その他融資関連費用の増加	18
当期純利益	4,730
売却益4期分割分配の当期分	608

(注1) 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

分配金・LTV・NAVの推移



巡航分配金(注1)・実質分配金・NAVにおいて、いずれも過去最高値を実現



(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。



4

資産の取得・売却



～ 資産入替の継続実施（24年8月期・25年2月期）～



優良資産への入替を通じ、継続してポートフォリオクオリティを改善

	24年8月期			25年2月期																	
取得	ホテル MIMARU SUITES 東京浅草 23.6億円 	ホテル HWIP金沢駅前 21.6億円 	商業 MEFULL千歳烏山 18.8億円 	ホテル ラ・ジェント・ステイ函館駅前 /HAKOVIVA 63.0億円 																	
	物流 Landport多摩 175.2億円 	居住用施設 PU西日暮里 9.8億円 	オフィス 麹町ミレニアムガーデン (住宅棟追加取得) 2.6億円 <table border="1" data-bbox="963 796 1355 939"> <tr><td>取得価格</td><td>251億円</td></tr> <tr><td>平均築年数(注1)</td><td>3年</td></tr> <tr><td>平均NOI利回り(注2)</td><td>4.3%</td></tr> </table>	取得価格	251億円	平均築年数(注1)	3年	平均NOI利回り(注2)	4.3%	ホテル ホテル・アンドルームス新大阪 42.3億円  <table border="1" data-bbox="1634 796 2013 939"> <tr><td>取得価格</td><td>105億円</td></tr> <tr><td>平均築年数(注1)</td><td>5年</td></tr> <tr><td>平均NOI利回り(注2)</td><td>7.0%</td></tr> </table>		取得価格	105億円	平均築年数(注1)	5年	平均NOI利回り(注2)	7.0%				
	取得価格	251億円																			
	平均築年数(注1)	3年																			
平均NOI利回り(注2)	4.3%																				
取得価格	105億円																				
平均築年数(注1)	5年																				
平均NOI利回り(注2)	7.0%																				
売却	オフィス 野村不動産上野ビル 69.3億円 	オフィス 晴海トリトンY 228.2億円 	居住用施設 PU飯田橋 22.4億円  <table border="1" data-bbox="963 1158 1355 1349"> <tr><td>売却価格</td><td>319億円</td></tr> <tr><td>売却益</td><td>52億円</td></tr> <tr><td>平均築年数(注1)</td><td>25年</td></tr> <tr><td>平均NOI利回り(注3)</td><td>3.8%</td></tr> </table>	売却価格	319億円	売却益	52億円	平均築年数(注1)	25年	平均NOI利回り(注3)	3.8%	オフィス NMF新宿南口ビル 135.0億円  <table border="1" data-bbox="1620 1158 2013 1349"> <tr><td>売却価格</td><td>135億円</td></tr> <tr><td>売却益</td><td>32億円</td></tr> <tr><td>平均築年数(注1)</td><td>50年</td></tr> <tr><td>平均NOI利回り(注3)</td><td>3.8%</td></tr> </table>		売却価格	135億円	売却益	32億円	平均築年数(注1)	50年	平均NOI利回り(注3)	3.8%
	売却価格	319億円																			
	売却益	52億円																			
	平均築年数(注1)	25年																			
平均NOI利回り(注3)	3.8%																				
売却価格	135億円																				
売却益	32億円																				
平均築年数(注1)	50年																				
平均NOI利回り(注3)	3.8%																				

(注1) 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。(注2) NOI利回りにつき、鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIを取得価格で除した数値を記載しています。(注3) NOI利回りにつき、23年8月期及び24年2月期もしくは24年2月期及び24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。



スポンサーから優良物件を取得しオフィス2物件を売却。うち、スポンサーに売却した1物件は再開発後の優先交渉権を取得

Landport多摩

“スポンサー開発による高機能型物流施設”



- ✓ 国道16号至近、圏央道「相模原」IC、中央道「八王子」IC利用可。最大の消費地である東京・神奈川へのアクセス良好
- ✓ **大型車40台**が同時接車可能なバース
- ✓ **ワンフロア約7,000坪**の2層構造
- ✓ **ZEB（BELS 五つ星）**の評価を取得
- ✓ テナントは大手Eコマース関連の物流会社

取得日	2024年8月1日
取得価格	17,520百万円
鑑定評価額	18,800百万円
竣工年月日	2022年6月30日



戦略的資産入替 (SPR)

- ・物件状況を踏まえスポンサーへ物件売却（優先交渉権付売買契約）
- ・セクター転換を含めた再開発実施
- ・将来的な優良資産の取得機会獲得

外部売却

晴海トリトンY

- ✓ LP多摩と同時期で入替
- ✓ 区分所有物件

譲渡日	2024年7月31日
譲渡価格	22,820百万円
竣工年月日	2001年10月1日
売却益	4,664百万円

再開発不適

再開発可
野村不動産

売却

NMF新宿南口ビル

- ✓ スポンサーとの「SPR」推進
- ✓ 築50年
- ✓ 再開発後の優先交渉権を取得

譲渡予定日	2024年12月20日
譲渡価格	13,500百万円
竣工年月日	1974年4月16日
売却益	3,276百万円



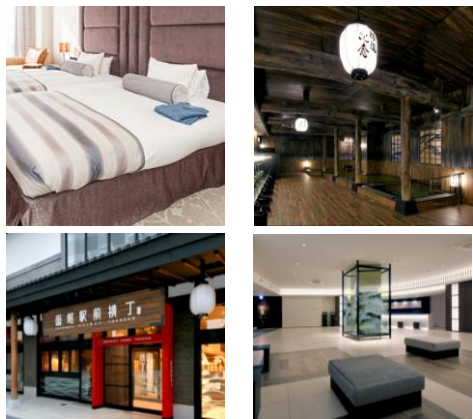
観光需要の高い「函館」及び 関西エリアの交通の要所「新大阪」に位置する築浅ホテルを取得

ラ・ジェント・ステイ函館駅前 / HAKOVIVA

“ 人気観光地で多彩な宿泊ニーズにも対応 ”



- ✓ JR函館駅徒歩1分と高い交通利便性
- ✓ 周辺には世界三大夜景の函館山や五稜郭など、多数の観光スポットが点在
- ✓ 江戸時代をイメージした**天然温泉の大浴場**
- ✓ 16㎡～160㎡、**1名～6名**利用可



取得日	24年9月6日
取得価格	6,300百万円
鑑定評価額	8,500百万円
NOI利回り	8.0% (注)
竣工年月日	19年10月11日
土地所有形態	事業用定期借地権
賃料形態	変動賃料 (ホテル)

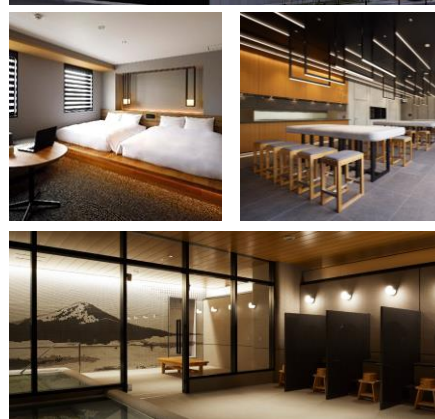
(注) NOI利回りにつき、鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIを取得価格で除した数値を記載しています。

ホテル・アンドルームス新大阪

“ 関西広域のレジャー＆ビジネス需要が見込める好立地 ”



- ✓ JR新大阪駅徒歩6分
- ✓ **約半数のタイプが3名以上**利用可
- ✓ 深夜まで利用可能な**大浴場完備**
- ✓ 朝食会場でもあるそば屋では、夜食としてこだわりの**そばを無料サービス**



取得日	24年10月1日
取得価格	4,230百万円
鑑定評価額	5,330百万円
NOI利回り	5.6% (注)
竣工年月日	18年7月10日
土地所有形態	所有権
賃料形態	固定賃料 + 変動賃料



資産の運用状況

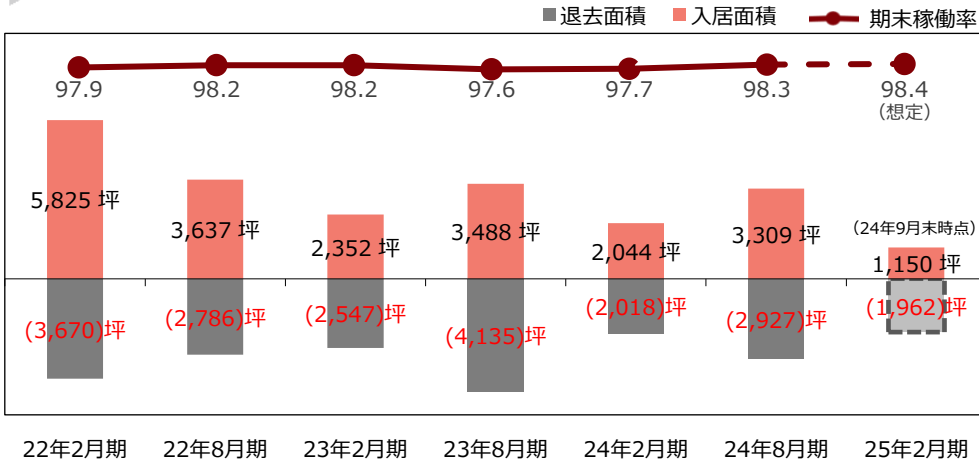




Office

高稼働率を維持しつつ、入替・改定ともに賃料は増額基調

▶ 入退去面積・期末稼働率推移

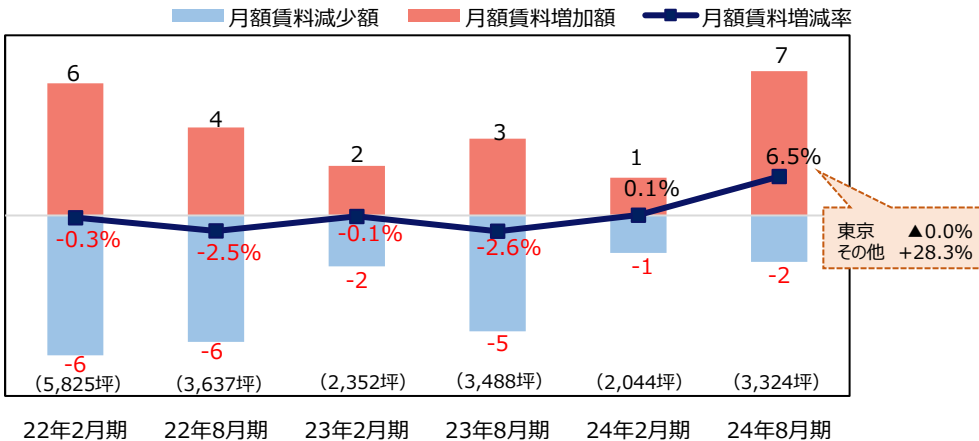


▶ 賃料ギャップ (24年8月末時点) (注1)

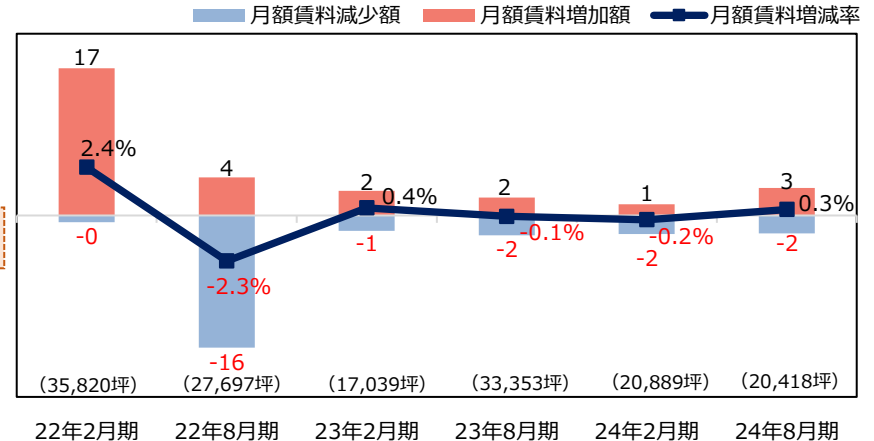
: 4.8% (マーケット賃料 > 現行賃料)

	24年8月期	24年2月期	差異
全体	4.8%	1.4%	3.4%
東京	2.6%	▲0.3%	2.9%
その他	13.7%	9.1%	4.6%

▶ 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

賃料ギャップを生かして地方エリアで大幅な賃料増額を実現

24年8月期

主なリーシング事例



札幌ノースプラザ



札幌駅前通地下歩行空間（チ・カ・ホ）に直結

成約面積	129坪（2区画合計）
賃料単価 （従前比）	+42.6%
賃借理由	縮小移転・拠点新設



SORA新大阪21



食堂



オフィス

フル変動賃料から
固定賃料に変更

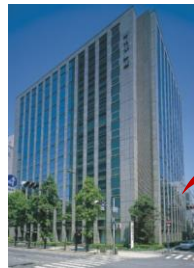
成約面積	71坪
収益増加額 （実績比、年間）	+22百万円
賃借理由	拠点新設



野村不動産四ツ橋ビル



野村不動産西梅田ビル



野村不動産大阪ビル

成約面積	1,252坪（3物件、計9区画合計）
賃料単価 （従前比）	+30.3%
賃借理由	拡張移転・本社移転・内部増床

入居者特典「NOMURA WORK-LIFE PLUS」の活用

野村不動産大阪ビルの入居者の中には「本サービスがあるからこの物件に決めた」という声も。条件横並びで競合した時の決め手の1つに。

WL+ NOMURA WORK-LIFE PLUS

野村不動産が運営するオフィスの入居テナント様のためのサービスプラットフォーム。サテライト型オフィス（H1T）の無料利用枠やその他豊富なサービスで働く人のワークとライフをサポートします。

< フレキシブルワーク >



サテライト型オフィス（H1T）の無料利用枠をご提供

< ウェルネス >



フィットネスジム（メガロス）を月二回まで無料で利用可能

< スキリング >



ビジネスセミナー、テナント様同士の交流会、経営者交流会などを実施

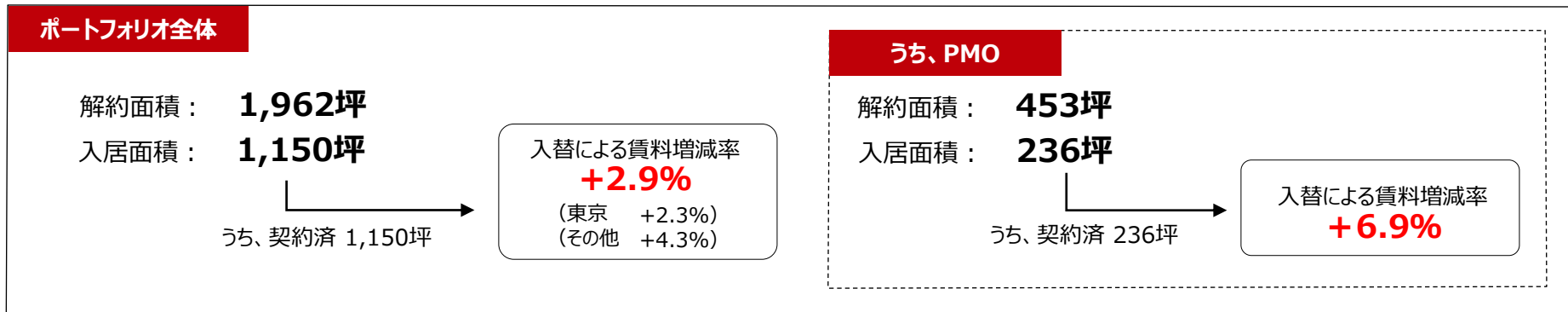


Office







東京圏においても、力強いテナント需要を背景に、増額入替事例が増加基調

25年2月期

リーシングの進捗状況（24/9末時点）



主なリーシング事例

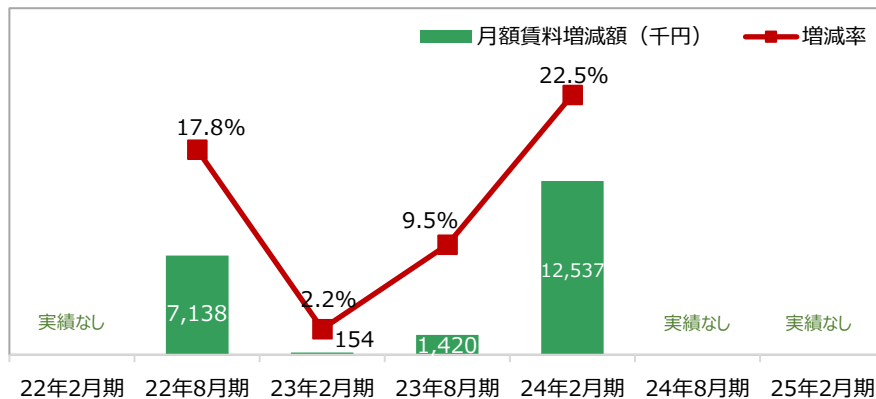
	東京圏				その他	
物件名						
成約面積	142坪（4区画合計）	81坪	110坪	55坪	190坪	241坪
従前費賃料単価	+9.6%	+9.2%	+8.1%	+8.0%	+5.2%	+3.2%
賃借理由	拡張移転・拠点新設	近隣増床	拡張移転	立地改善	拡張移転	館内増床



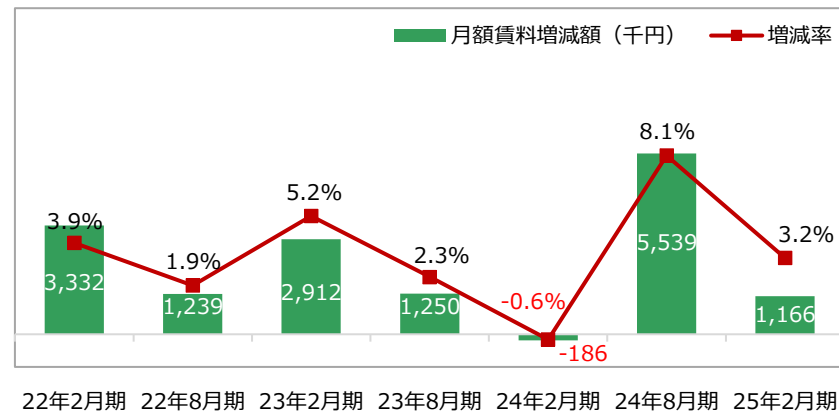
Logistics

100%稼働の中で賃料改定による内部成長を実現。

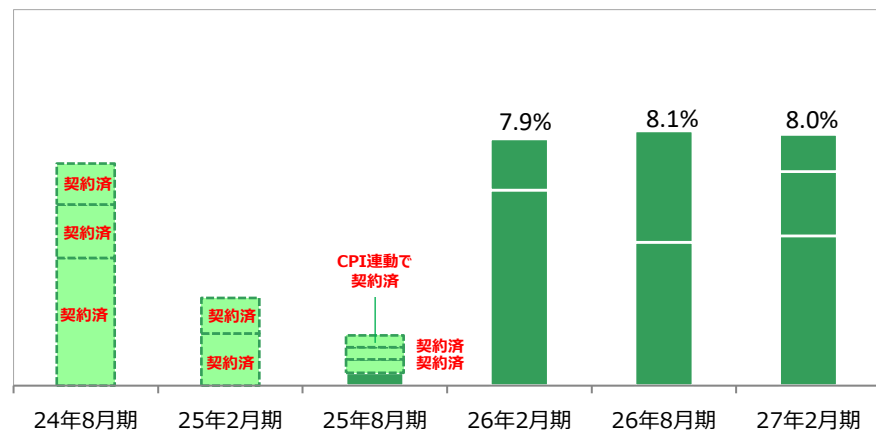
テナント入替の賃料増減



賃料改定（再契約）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）



< 25年2月期 契約更新 >

◆ 羽生ロジスティクスセンター：7,529坪（1棟）



⇒ 5年間の再契約
(月額賃料増減率 **+3.2%**)

◆ Landport岩槻：3,535坪（一部区画）



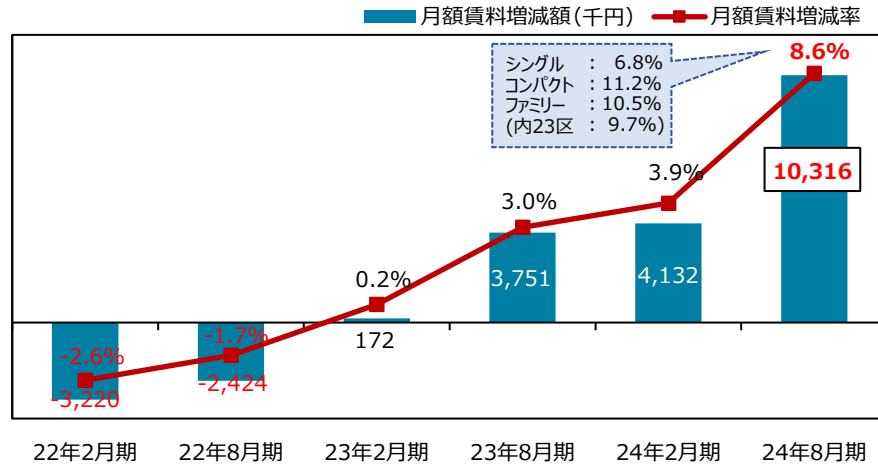
⇒ 5年間の再契約
(月額賃料増減率 **+3.3%**)



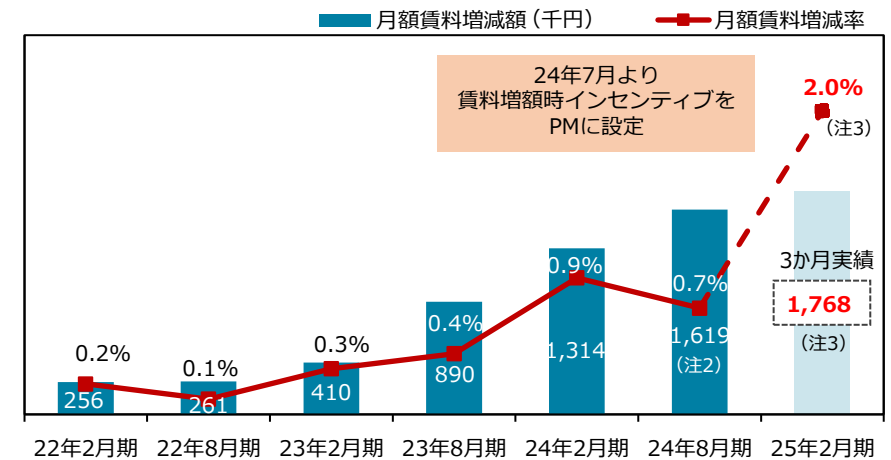
Residential

好調なマーケットを背景に入替・改定を通じて、大幅な賃料増額を実現

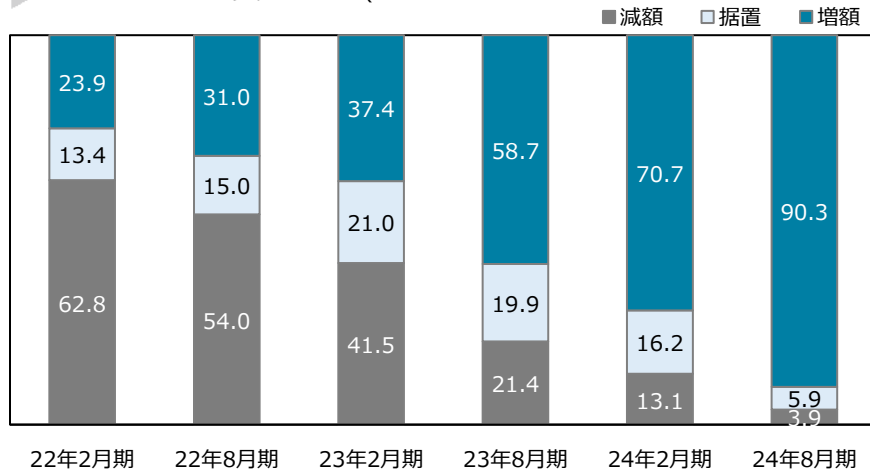
▶ 入替時の賃料増減率 (注1)



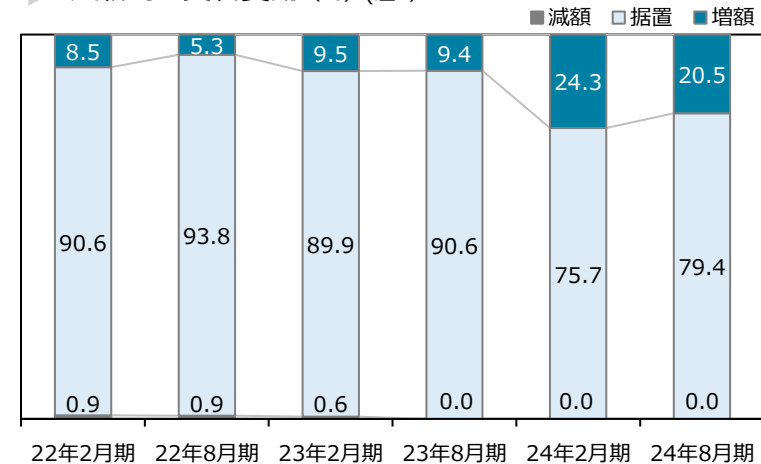
▶ 更新時の賃料増減率 (注1)



▶ 入替時の賃料変動 (%) (注1)



▶ 更新時の賃料変動 (%) (注1)



(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) PU町屋サウスコートの期中改定を含みます。(注3) 24年10月17日現在において判明している24年9~11月の3か月実績です。



Residential

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
14件	1,798千円	22.7%	+20.4%

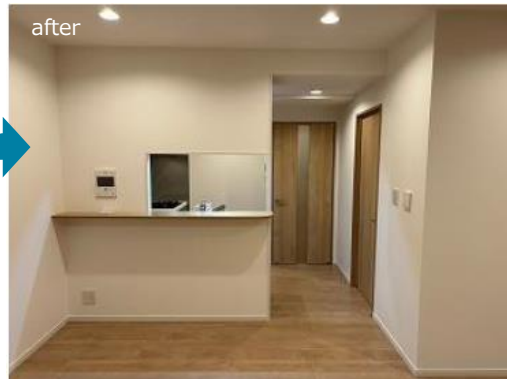
大きな投資効果が期待できるファミリー・コンパクトタイプを中心に、投資効率を重視したバリューアップ工事を実施

ファミリー

〆 麹町ミレニアムガーデン (追加取得区画)



クロス貼替、照明変更、洗面室フロアタイル貼り、ユニットバス交換 etc



取得時に想定したリニューアル後賃料を **年額278万円(37.5%)** 上回る

ファミリー・コンパクト

〆 PU東中野コート

✓ 表層のみのリニューアルで大幅増額

築年	15年
実施戸数	3件
ROI(年)	60.0%
賃料増減率	+25.3%



クロス張替え、フロアタイル貼り、建具・サッシ枠シート貼り etc

〆 PU武蔵小杉comodo

✓ 可動式間仕切り設置

築年	37年
実施戸数	3件
ROI(年)	28.4%
賃料増減率	+21.8%



間仕切り設置、クロス貼替え、フロアタイル貼り etc

〆 PU武蔵野ヒルズ

✓ 和室を需要の高い洋室に変更

築年	31年
実施戸数	3件
ROI(年)	15.2%
賃料増減率	+18.1%



和室⇒洋室、押入⇒クローゼット収納変更、クロス貼替え etc

(注) バリューアップ工事対象住戸の中から、24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。なお、従前賃貸利用ではなかった麹町ミレニアムガーデンは件数以外の数値に反映しておりません。



Residential

あらゆる可能性を追求し、様々な収入向上施策を推進

24年8月期

ファミリー・コンパクト

▶ 共用部リニューアル後、賃料ギャップがあるテナントに期中改定申入

▶ PU町屋サウスコート

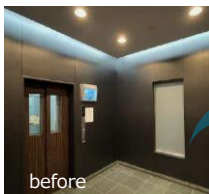


賃料増額率

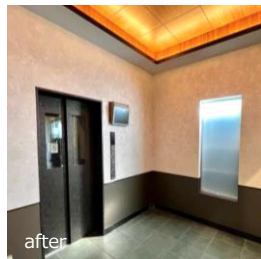
+2.3%

築年数	23年
総戸数	76戸
打診戸数 ①	44戸
改定戸数 ②	23戸
改定率 (②/①)	52.3%
ROI	+28.4%

エントランス



before



after

ダイノックシート貼り、間接照明設置



after

宅配ボックス設置

25年2月期

シングル

▶ 1棟貸しテナント (200戸) より、一部住戸の解約要望有

▶ プラウドフラット上大岡



✓ 解約 77戸 : 68戸申込済 (9/未現在)

賃料増額率

+18.4%

✓ 継続 123戸 : 更新時賃料改定交渉実施

賃料増額率

+5.9%

▶ 外部貸し駐車場 (カーシェア・サブリース) による内部成長



- ✓ 賃料増額改定(71物件、564区画)
- ✓ 空区画の新規契約(22物件、93区画)

賃料増額

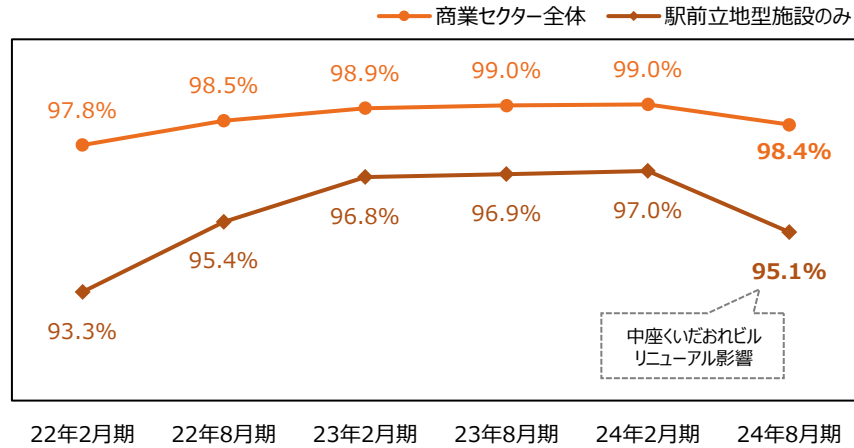
+41百万円/年



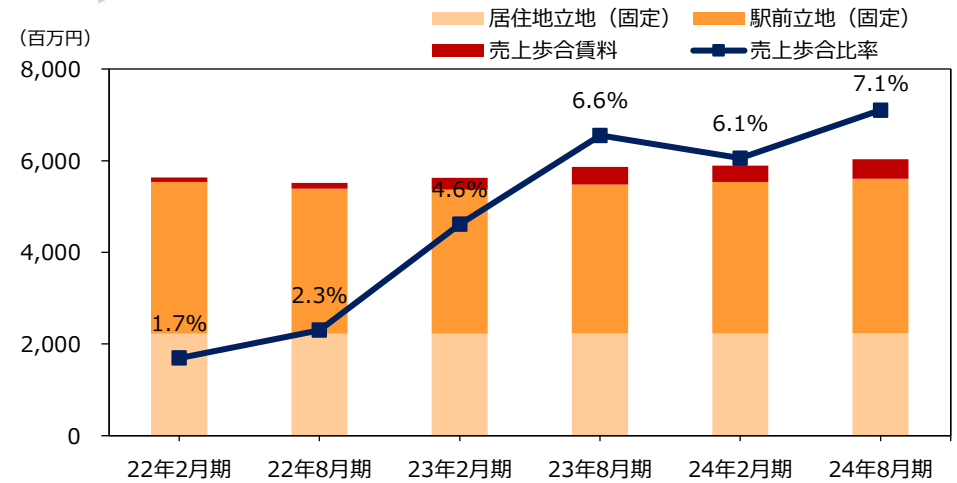
Retail

駅前立地型施設の運営状況回復により、テナント入替・改定時の増減率は上昇

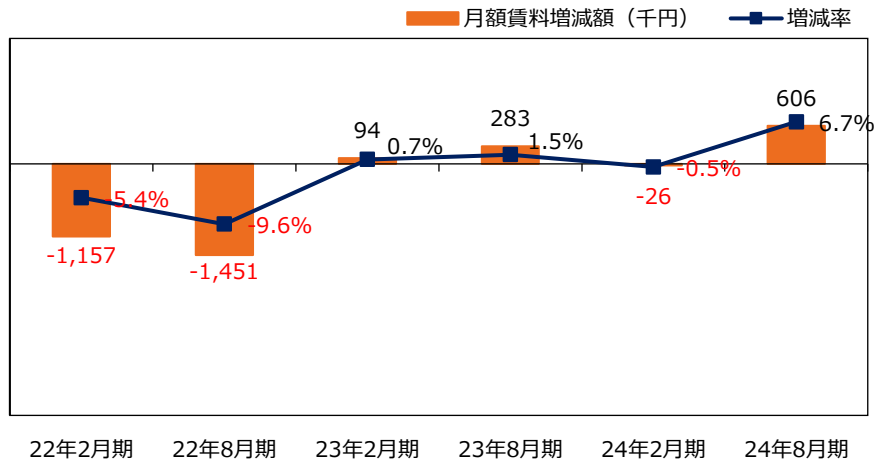
▶ 期末稼働率の推移



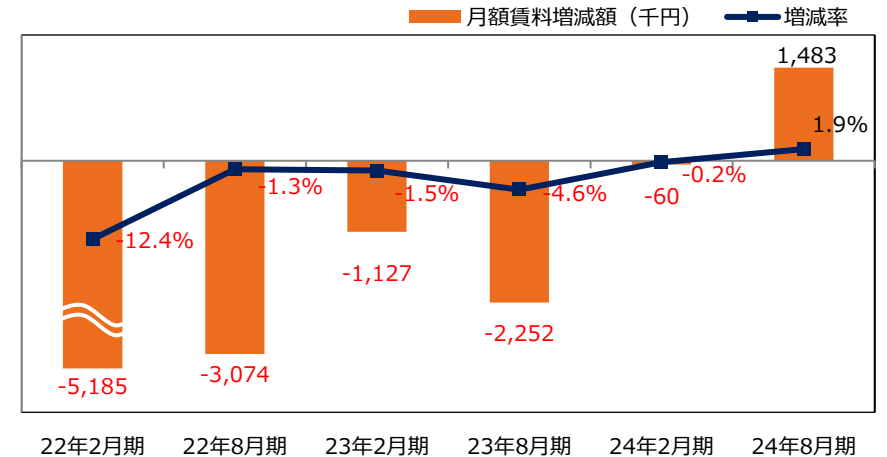
▶ 賃料収入の内訳 (商業セクター全体)



▶ テナント入替による賃料増減 (駅前立地型商業施設)



▶ 賃料改定による賃料増減





Retail

中座くいだおれビル の道頓堀EE+NA(ええな)プロジェクト、いよいよカウントダウン

▶ リニューアルオープンに向けて本格始動。プロモーションを通じて更なる認知度向上を図る

< スケジュールとバリューアップ効果 >

公表日現在

2024年												2025年							
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	3月	4月	5月			
24/2期				24/8期								25/2期		25/8期					
23/8~リレーシング												テナント100%契約率					大阪万博4月~		
基本計画						設計・着工						★ 25年3月下旬 開業予定							

	24年2月期末		24年8月期末
鑑定価格	97億円	+63億円	161億円
1口あたりNAVへの影響(注)	▲505円	バリューアップ効果 +1,356円	+851円



よろしおまっしゃろ？
皆さんにもぜひお越し
いただきとうおます！

< リニューアルコンセプト >

“Eat” “Enjoy” + “Nakaza”



< 個性豊かな店舗が出店予定 >



さらに！

リニューアルコンセプトにふさわしい新業態テナントも出店予定！

(注1) 発行済投資口数は、24年8月期に取得した自己投資口消却後の4,667,444口として計算しています。

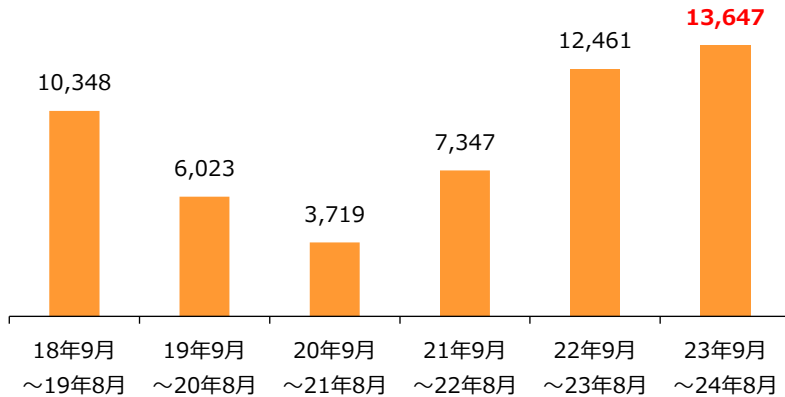


Retail

好機を逃さず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

売上推移（百万円）



GAPの再契約（約360坪）

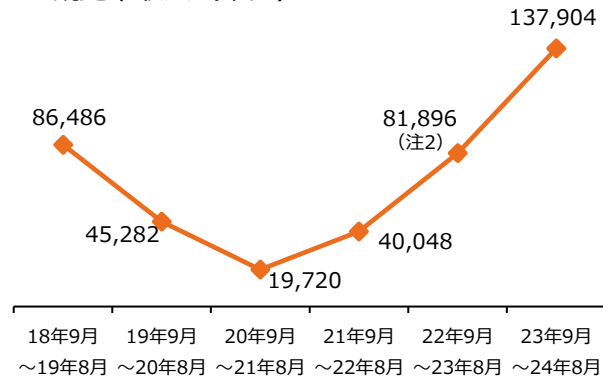


- ✓ 24年10月リニューアルオープン
- ✓ カフェの新設等で売上増が期待
- ✓ 固定+売上歩合契約への変更

年間賃料想定(注1) **+99.6%**

nORBESA 観覧車における収益性の向上

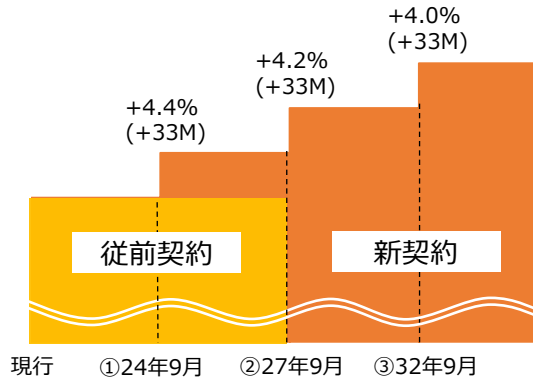
< 観覧車収入（千円） >



- ✓ コンテンツ強化による認知度向上
- ✓ PMフィーの新設（歩合）

収入実績（19年比） **+59.5%**

底地13物件の再契約による賃料収入増



- ✓ 前倒し再契約で期間延長
- ✓ 段階的に賃料増額

賃料増額
①②③において **+33百万円/年**

(注1) リニューアル後1年間の想定売上を基に、従前従後の契約条件で比較した想定数値です。(注2) 1か月間の工事運休期間（23年6月）を含む。



Hotel

観光地に依拠した物件を中心とするポートフォリオにより、運営状況は堅調に推移

▶ ホテルポートフォリオマップ

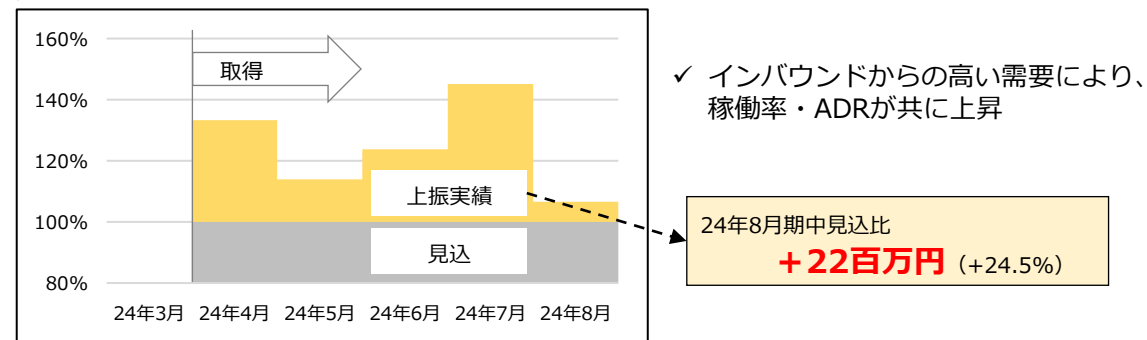


▶ ホテルポートフォリオ一覧

(百万円)

物件名	所在地	取得日	取得価格	賃料形態
① ホテルビスタ札幌大通	北海道札幌市	18年3月	3,600	固定+変動
② コンフォートイン那覇泊港	沖縄県那覇市	19年6月	2,650	固定+変動
③ 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	京都府京都市	23年9月	3,200	固定+変動
④ ホテルウイングインターナショナル プレミアム金沢駅前	石川県金沢市	24年3月	2,161	固定
⑤ MIMARU SUITES 東京浅草	東京都台東区	24年4月	2,360	固定+変動
⑥ ラ・ジェント・ステイ函館駅前 /HAKOVIVA	北海道函館市	24年9月	6,300	変動
⑦ ホテル・アンドルームス新大阪	大阪府大阪市	24年10月	4,230	固定+変動

▶ MIMARU SUITES 東京浅草賃料推移





鑑定評価





鑑定評価額は商業セクターを中心に上昇継続。含み益は約2,681億円に拡大（前期比+171億円）

▶ セクター別鑑定評価額の状況

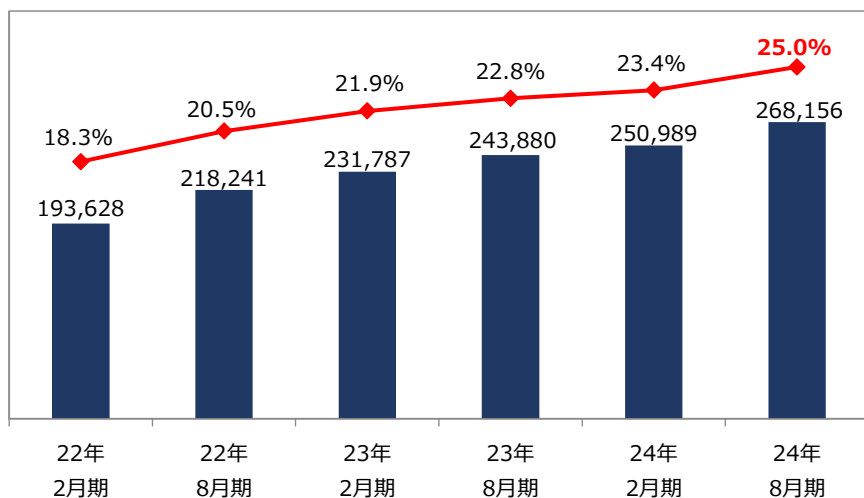
	24年2月期			24年8月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	65	549,170	77,651	63	526,400	78,921
商業	50	201,161	26,417	51	212,955	36,419
物流	24	296,280	89,586	25	314,150	90,592
住宅	148	263,104	56,585	148	265,531	60,673
宿泊施設	3	9,970	305	5	15,410	1,105
その他	1	5,580	443	1	5,580	443
合計	291	1,325,265	250,989	293	1,340,026	268,156

▶ 鑑定評価（前期比）（注1）

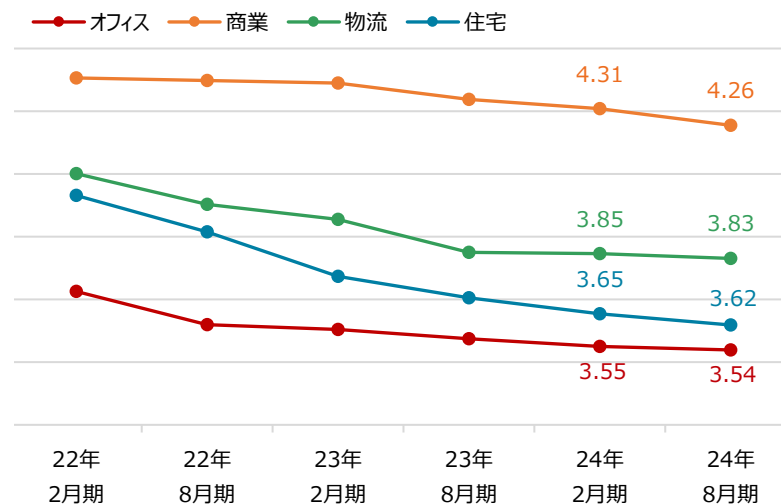
鑑定CAP	24年2月期	24年8月期
低下	99 物件	63 物件
維持	188 物件	209 物件
上昇	0 物件	1 物件

鑑定価格	24年2月期	24年8月期
上昇	138 物件	164 物件
維持	93 物件	79 物件
下落	56 物件	45 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。



7 ファイナンス





借入年限や変動比率を調整し金利上昇影響を軽減。

24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	23,300百万円	23,300百万円	
平均金利	0.54%	0.91%	
平均借入年数	7.6年	6.5年	
変動比率	0.0%	48.8%	

24年8月期 投資法人債の起債内容

第8回無担保投資法人債	
発行額	4,400百万円
利率	0.988%
発行年月日	24年7月19日
償還期限	29年7月19日
摘要	無担保無保証

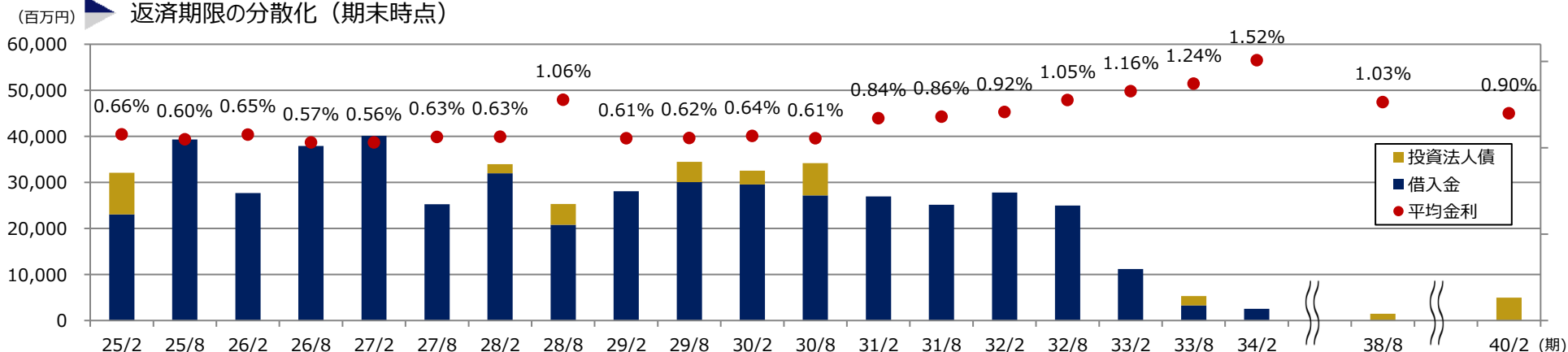
25年2月期の返済予定

返済予定(注3)	
総額	32,025百万円
平均金利	0.66%
平均借入年数	8.0年
変動比率	6.2%

有利子負債の状況 (期末時点)

	22年2月期	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
有利子負債の残高	517,756百万円	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
平均残存年数	4.88年	4.74年	4.70年	4.65年	4.39年	4.22年
平均借入金利	0.68%	0.67%	0.68%	0.68%	0.68%	0.72%
固定金利比率	95.7%	95.7%	94.6%	92.9%	91.9%	90.5%
LTV水準 (注4)	46.4% (43.6)%	46.3% (43.6)%	46.3% (43.7)%	46.2% (43.7)%	46.3% (43.9)%	46.4% (44.1)%

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、約定返済分(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です。また、約定返済分(42.8百万円)は含みません。(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



業績予想



25年2月期、25年8月期 業績予想



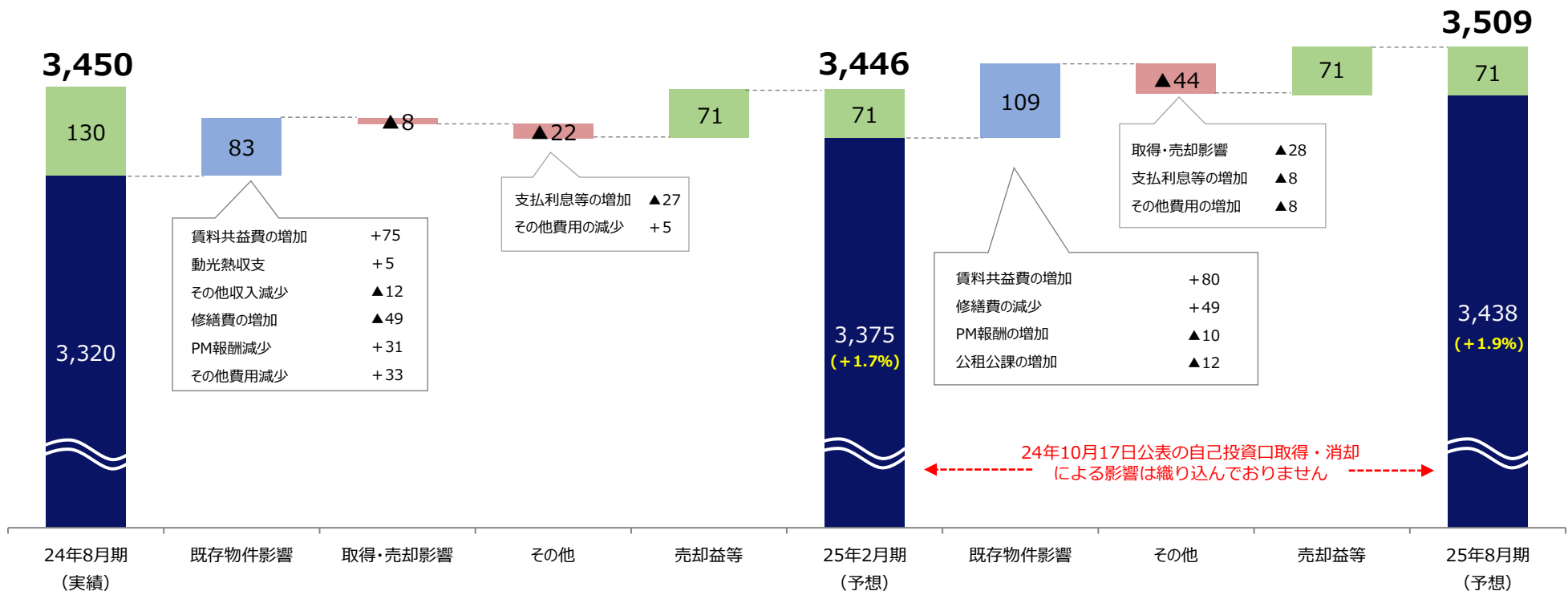
既存物件の収益増加により、25年8月期は過去最高の分配金を予想

▶ 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4期分割分配 第1弾～第4弾 ＞

売却物件	売却益相当分配予定額			
	24年8月期	25年2月期	25年8月期	26年2月期
① PU金山 他2物件	12円	12円	12円	—
② 野村不動産上野ビル	14円	14円	14円	14円
③ PU飯田橋	17円	17円	17円	17円
④ 晴海トリト>Y	85円	27円	27円	27円
合計	130円	71円	71円	58円



25年2月期、25年8月期 業績予想



(単位：百万円)

	24年8月期	25年2月期	差異	25年8月期	差異
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(C)-(B)
営業収益	45,081	43,278	▲ 1,802	40,187	▲ 3,091
賃貸事業収入	36,444	36,652	208	36,860	207
その他賃貸事業収入	3,345	3,349	4	3,327	▲ 22
不動産等売却益	5,292	3,276	▲ 2,016	-	▲ 3,276
営業費用	25,140	24,880	▲ 259	24,459	▲ 420
賃貸事業費用	18,007	17,841	▲ 165	17,649	▲ 192
うち修繕費	1,737	2,000	263	1,750	▲ 250
うち公租公課	3,614	3,471	▲ 143	3,532	61
うち減価償却費	5,760	5,635	▲ 125	5,729	93
うちその他賃貸事業費用	6,895	6,735	▲ 159	6,637	▲ 97
資産運用報酬	3,715	3,628	▲ 86	3,460	▲ 168
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	795	788	▲ 6	727	▲ 60
営業利益	19,941	18,397	▲ 1,543	15,727	▲ 2,670
営業外収益	7	-	▲ 7	-	-
営業外費用	2,259	2,369	110	2,409	39
支払利息その他融資関連費用	2,228	2,354	125	2,394	39
その他営業外費用	31	15	▲ 15	15	▲ 0
経常利益	17,689	16,027	▲ 1,661	13,317	▲ 2,710
特別損益	-	-	-	4	4
当期純利益	17,688	16,026	▲ 1,661	13,321	▲ 2,705
(売却損益除く当期純利益)	(12,395)	(12,750)	(354)	(13,321)	(571)
利益分配金 a	16,102	16,084	▲ 18	14,800	▲ 1,283
利益超過分配金 b	-	-	-	1,577	1,577
分配総額 a+b	16,102	16,084	▲ 18	16,378	294
内部留保総額 (注)	3,274	3,274	-	3,274	-
一口当たり分配金 (円)	3,450	3,446	▲ 4	3,509	63
うち利益分配(円)	3,450	3,446	▲ 4	3,171	▲ 275
うち一時差異等調整引当額(円)	-	-	-	-	-
うちその他の利益超過分配(円)	-	-	-	338	338
総資産	1,183,175	1,181,761	▲ 1,414	1,180,232	▲ 1,528
有利子負債	521,292	521,249	▲ 42	521,249	0
LTV (正のれん除く)	46.4%	46.3%	▲ 0.1%	46.3%	▲ 0.0%
時価総額	689,381	-	-	-	-
NOI	27,542	27,795	253	28,266	470
FFO	20,789	21,020	230	21,681	661

(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2月期予想-24年8月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲ 1,802
賃貸事業収入の増加	208
既存物件の賃料共益費の増加	352
物件取得・売却による影響	▲ 144
その他賃貸事業収入の増加	4
受入動光熱費の増加	72
その他収入の減少	▲ 67
不動産等売却益の減少	▲ 2,016
営業費用	▲ 259
賃貸事業費用の減少	▲ 165
修繕費の増加	263
公租公課の減少	▲ 143
減価償却費の減少	▲ 125
水道光熱費の増加	26
PM報酬の減少	▲ 156
その他費用の減少	▲ 30
資産運用報酬・その他営業費用の減少	▲ 92
営業外損益	▲ 117
支払利息その他融資関連費用の増加	125
当期純利益	▲ 1,661
売却益相当額分割分配合計	334

25年8月期予想-25年2月期予想 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲ 3,091
賃貸事業収入の増加	207
その他賃貸事業収入の減少	▲ 22
不動産等売却益の剥離	▲ 3,276
営業費用	▲ 420
賃貸事業費用の減少	▲ 192
営業外損益等	▲ 34
支払利息その他融資関連費用の増加	39
当期純利益	▲ 2,705
売却益相当額分割分配合計	334



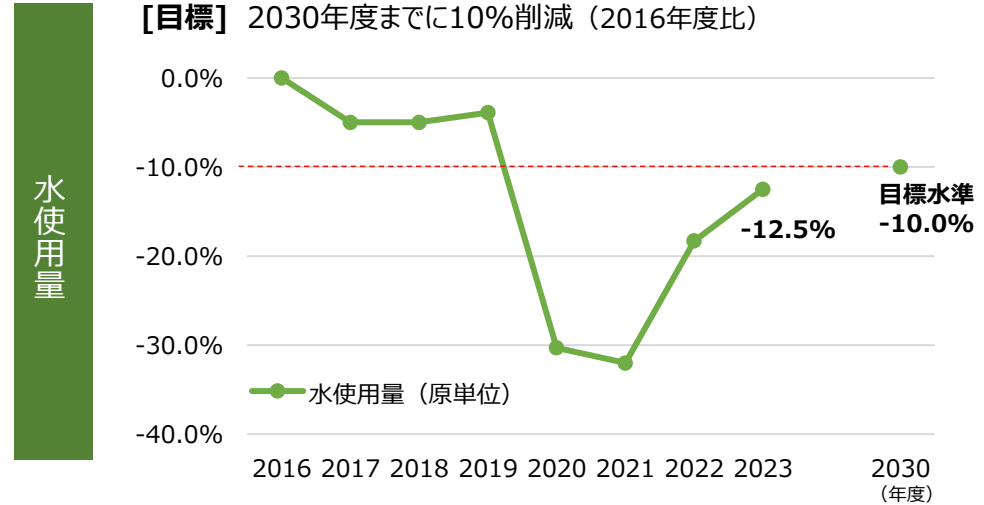
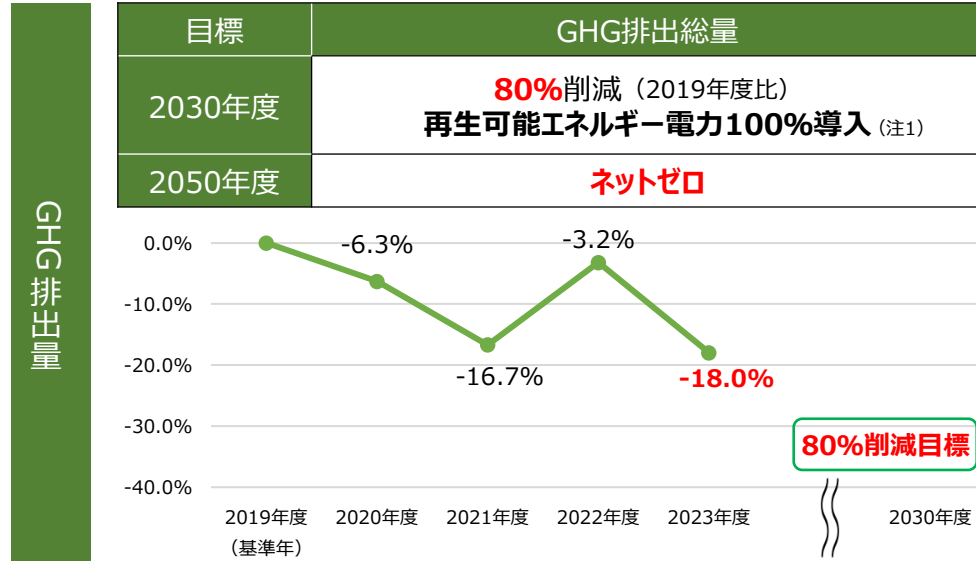
ESGへの取り組み





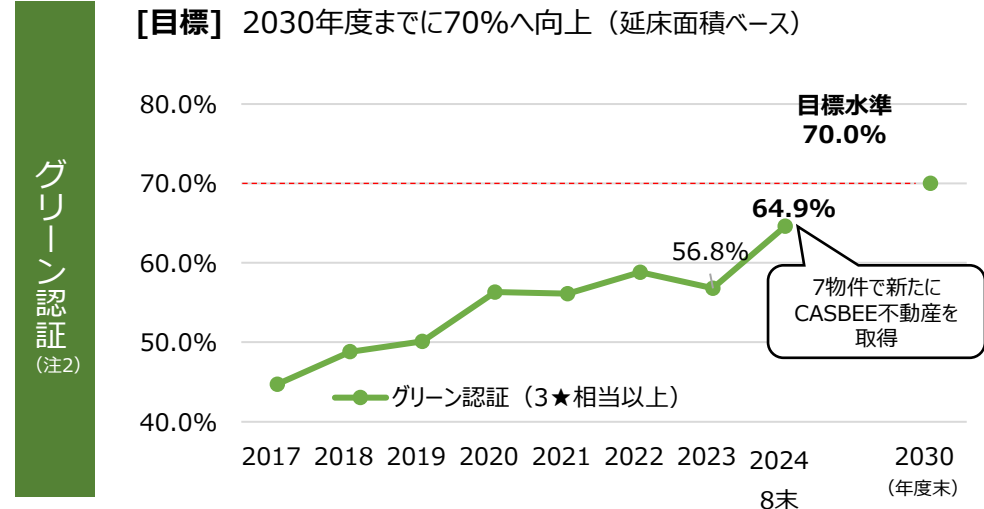
各マテリアリティはKPI達成に向け進捗

マテリアリティ (KPI) の進捗状況



NMF初のZEB(注3)評価物件の取得

ZEBの評価を取得し、高い環境性能を有する物件である、Landport多摩を取得



(注1) 本投資法人が管理権限を持つ物件を対象としています。

(注2) 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。

(注3) Net Zero Energy buildingを指します。



省エネ工事、グリーン認証の取得も継続推進

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

- ・ NMF青山一丁目ビル
- ・ 日本電気本社ビル
- ・ Landport厚木
- ・ Landport春日部
- ・ EQUINIA青葉通り
- ・ サミットストア向台町 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>

▲212Mwh/年の削減 (▲55.1%)



サミットストア向台町

② 空調設備更新による省エネ促進

- ・ 新宿野村ビル
- ・ 野村不動産四ツ橋ビル
- ・ Landport浦安
- ・ EQUINIA新宿
- ・ EQUINIA青葉通り 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>

▲333Mwh/年の削減 (▲22.8%)

室外機芋緑化システム(注2)の導入

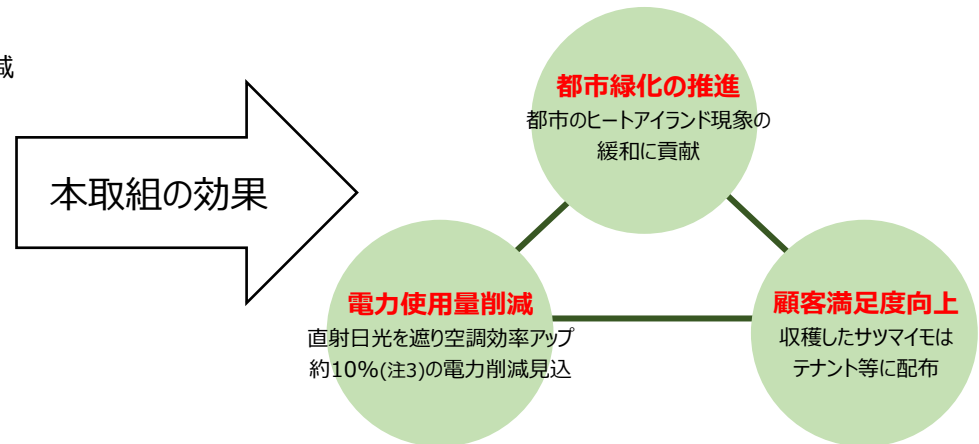
NMF芝公園ビルの屋上室外機にて緑化（サツマイモを栽培）により、熱負荷を低減



CASBEE不動産認証の新規取得

7物件188,504㎡で新たにCASBEE不動産認証を新規取得

物件名	セクター	評価	面積
NMF青山一丁目ビル	オフィス	S (★★★★★)	10,063㎡
野村不動産大阪ビル	オフィス	S (★★★★★)	23,522㎡
相模原ショッピングセンター	商業	S (★★★★★)	56,351㎡
イズミヤ八尾店	商業	S (★★★★★)	34,198㎡
相模原田名 ロジスティクスセンター	物流	A (★★★★)	51,474㎡
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	居住用 施設	A (★★★★)	3,658㎡
プライムアーバン東中野コート	居住用 施設	B+ (★★★)	9,235㎡



(注1) 本投資法人が管理権限を持つ物件を対象としています。 (注2) 特許第6518127 住友商事株式会社と株式会社日建設計の共同開発 (注3) 夏期の日中ピーク時の削減量を示します。



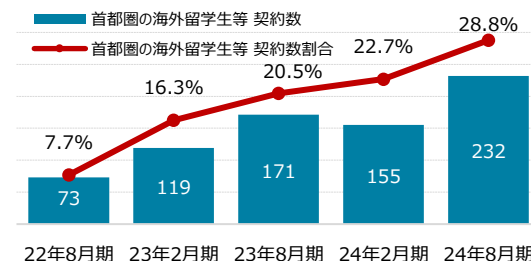
社会 (S) 分野のマテリアリティの主な進捗

安全・尊厳

- ▶ 国籍を問わず、利用者が安心できる生活空間を提供
野村不動産パートナーズが管理する117物件で、共用部掲示物の日英表記を推進



新規紹介ルートの開拓を背景に海外留学生等の契約が増加



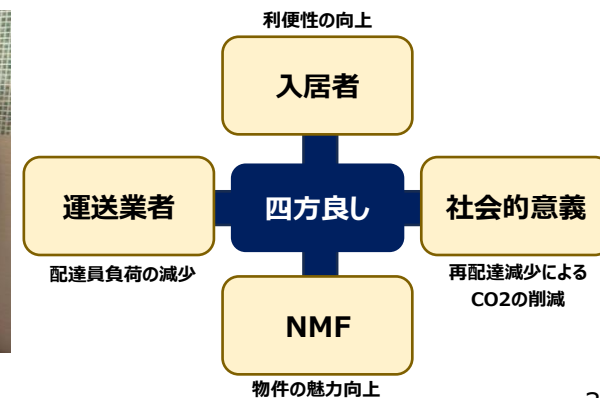
24年8月末外国人入居戸数：754戸（7.8%）

心身の健康

- ▶ 保有物件における献血イベントの誘致
Landport青梅 I・II・III、晴海トリトン、新宿野村ビルで開催



- ▶ 宅配ボックス設置の推進
2物件で新たに宅配ボックスを設置し、設置率は94.4%(135物件/143物件)に上昇

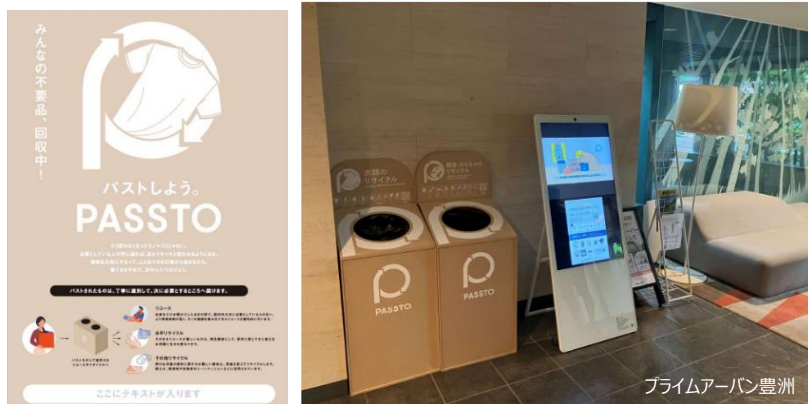




社会 (S) 分野のマテリアリティの主な進捗

豊かな経済

- ▶ 不要品回収ボックスを設置
衣類・雑貨類の回収ボックスを4物件で設置し、資源の維持・循環に貢献



魅力ある地域

- ▶ nORBESAの観覧車にて学生デザインイベントの実施
地域学生と協働し札幌の文化・魅力を発信、合わせてnORBESAの認知度も向上



魅力ある地域

- ▶ 地方創生イベントの継続実施
食べて地方創生第6弾「GEMS×愛媛フェア」を開催
テナントと協働し「食」を通じて愛媛の地方創生に貢献

食べて地方創生第6弾 「GEMS×愛媛フェア」



養殖真鯛「鯛一郎くん」



伊予牛

絹かわなす

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



GEMSブランドの価値向上

テナントリレーション強化

<開催都道府県>

- ・長崎県 ・京都府 ・山形県
- ・長野県 ・愛知県 ・兵庫県
- ・広島県 ・岩手県 ・秋田県
- ・栃木県 ・群馬県 ・千葉県
- ・高知県 ・熊本県 ・**愛媛県**



資産運用会社において、パーパスとサステナビリティポリシーを策定し、24年4月に公表

Purpose

私たちの存在意義

人びとの豊かな人生の舞台を、創りつづける

わたしたちが運用する不動産は、そこで暮らし、働き、集う人びとにとって、自分らしく輝ける舞台のようでありたい。そして、その舞台で躍動する人びとが、豊かな社会を築き、よりよい“あした”を創り出していくと信じています。

こうした不動産がもつ可能性に投資し、運用を通じて現実の価値に変えること、それはデベロッパーを源流とし、不動産に向き合い続けてきた、わたしたちだからこそ、できることです。

「人びとの豊かな人生の舞台を、創りつづける」

この信念のもと、わたしたちはフェアなマインドをもって、あらゆるステークホルダーと協働し、ともに資産運用の舞台で躍動し続けます。

Values

大切にする価値観

Visionary

ビジョナリー

未来のありたい社会や人々の暮らしを想像し、その実現に向けて不拔の信念をもって挑戦し続ける

Professionalism

プロフェッショナリズム

不動産×資産運用のプロフェッショナルとしての自覚をもち、高度な専門性をもって行動する

Fairness

フェアネス

あらゆるステークホルダーを尊重し、フェアなマインドをもって誠実に向きあう

サステナビリティポリシー

信じて、挑む

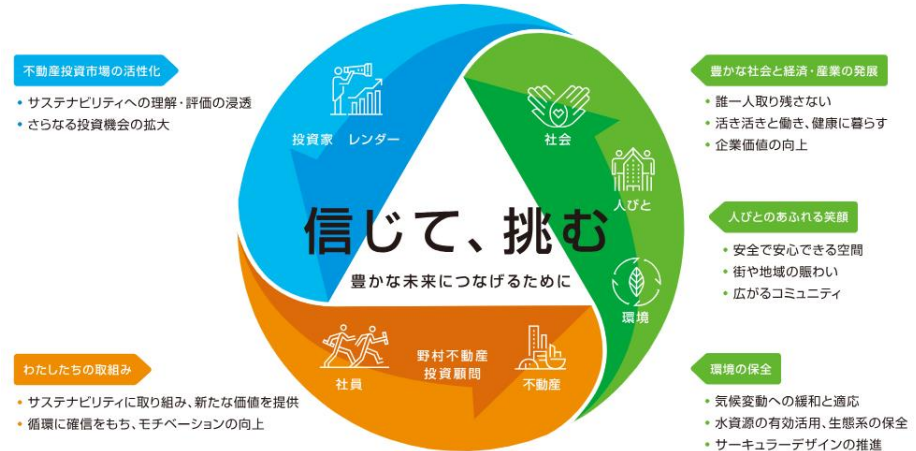
～豊かな未来につなげるために～

わたしたちは、地球・社会の一員として、不動産の投資・運用ビジネスに長期の視点でサステナビリティを取込み、新たな価値を創り続けていきます。

ひとつひとつ積み重ねていくことで、環境が保全され、たくさん笑顔もあふれ、街や地域に賑わいが生まれ、経済や産業が発展します。

そのような豊かな社会では、サステナビリティの取組みについての理解・評価が進み、わたしたちのビジネスの機会も広がります。

このような循環を創り持続させていくことが、豊かな未来につながると信じて、挑み続けていきます。





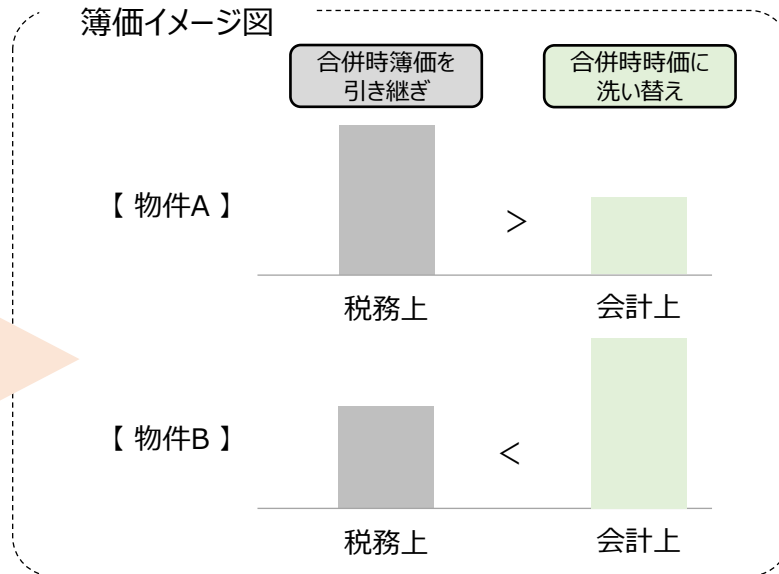
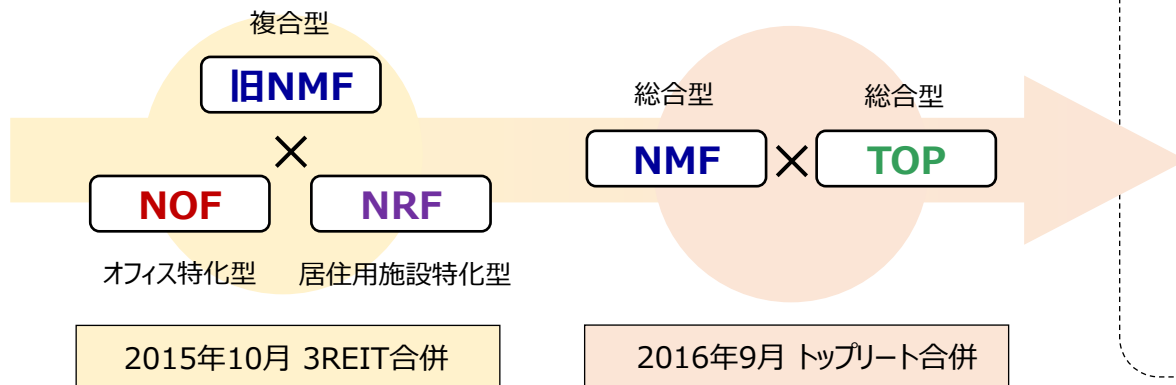
APPENDIX





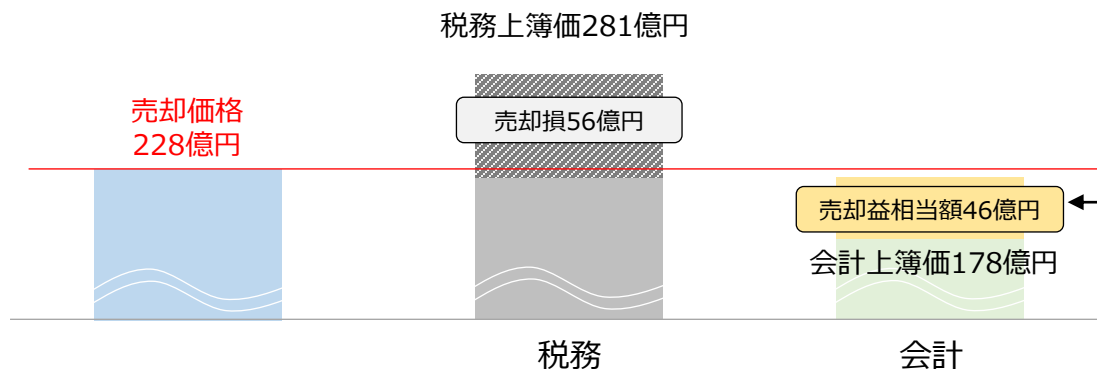
▶ 2度の合併を経て、会計・税務上の簿価が相違

各合併での消滅投資法人にあたるNOF、NRF、TOPが保有していた物件について、合併後の会計上簿価は合併時の時価（＝鑑定評価）、合併後の税務上簿価は消滅投資法人の税務上簿価を引き継ぐため、結果として税務・会計上の簿価に差異が生じた。



▶ 晴海トリトンY 売却益相当額の取り扱い

トップリートが保有していた晴海トリトンYについては、従前簿価が合併時の時価（＝鑑定評価）よりも高く、税務上簿価 > 会計上簿価となっているため、売却価格に対する損益金額が異なる。



**会計上は売却益だが
税務上は売却損なので、
課税所得にはならない**

⇒ 会計上売却益が分配必須とならず、
導管性要件等を満たしつつ売却益の一部
を内部留保することで、
フリーキャッシュとして今後も活用可能 (注2)

(注1) 本投資法人では会計上の売却益を除く当期純利益に正のれん償却額等を利益超過分配することを原則的な分配方針としていますが、会計上の売却益が発生した場合に利益超過分配の一部を分配しないことにより、フリーキャッシュとして留保することが可能です。(注2) 決算期毎にフリーキャッシュとして留保できる金額については上限があります。



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。