



MASTER  
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

20<sup>th</sup>

2025年8月期決算説明資料

October 16, 2025

MASTER FUND



<b>1. 中期目標</b>	<b>3</b>
<b>2. 決算ハイライト</b>	<b>7</b>
<b>3. 資産の取得・売却</b>	<b>10</b>
<b>4. 資産の運用状況</b>	<b>13</b>
<b>5. 鑑定評価</b>	<b>23</b>
<b>6. 財務状況</b>	<b>25</b>
<b>7. 業績予想</b>	<b>28</b>
<b>8. ESGへの取り組み</b>	<b>31</b>
<b>9. APPENDIX</b>	<b>35</b>



# 中期目標



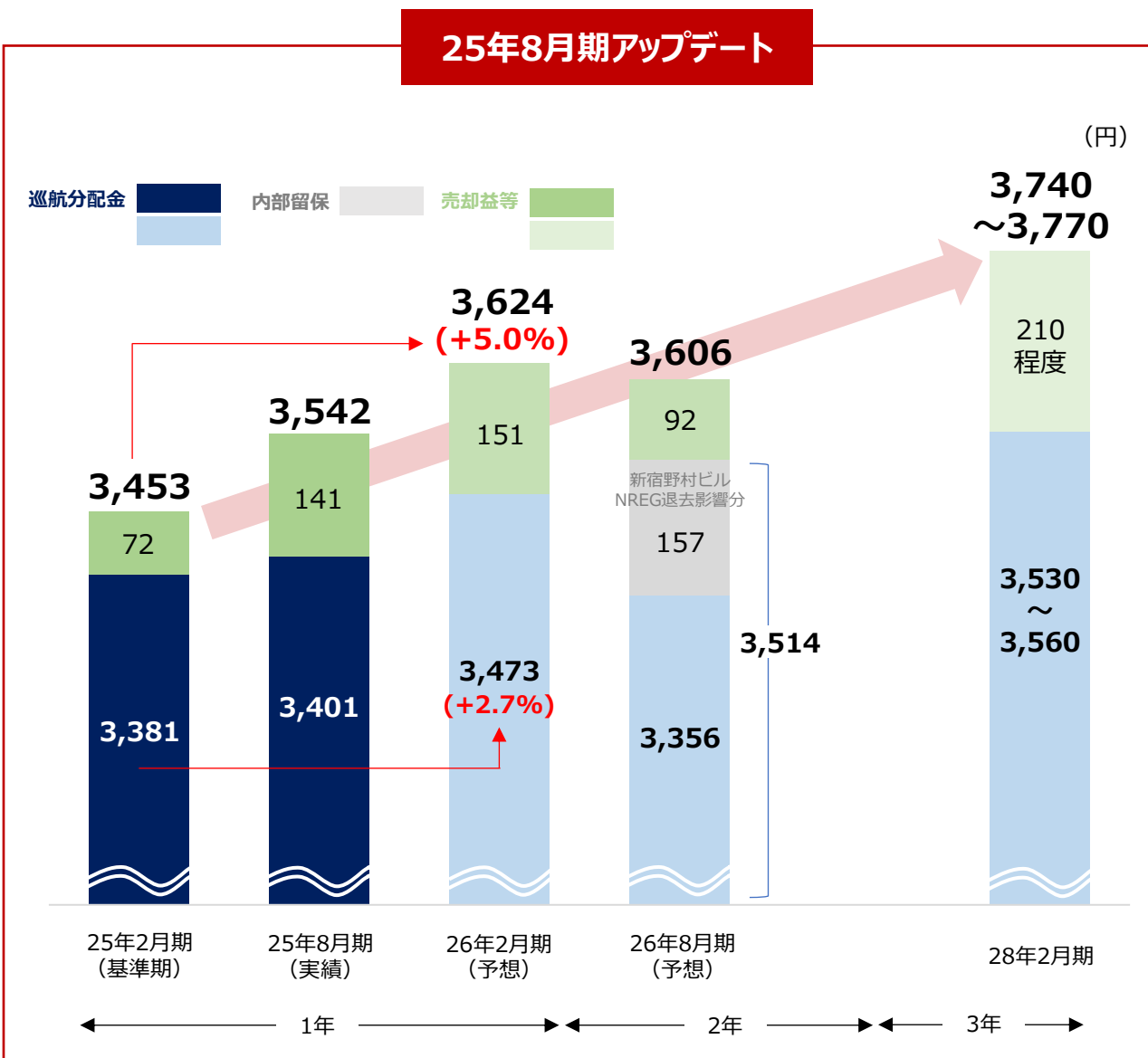
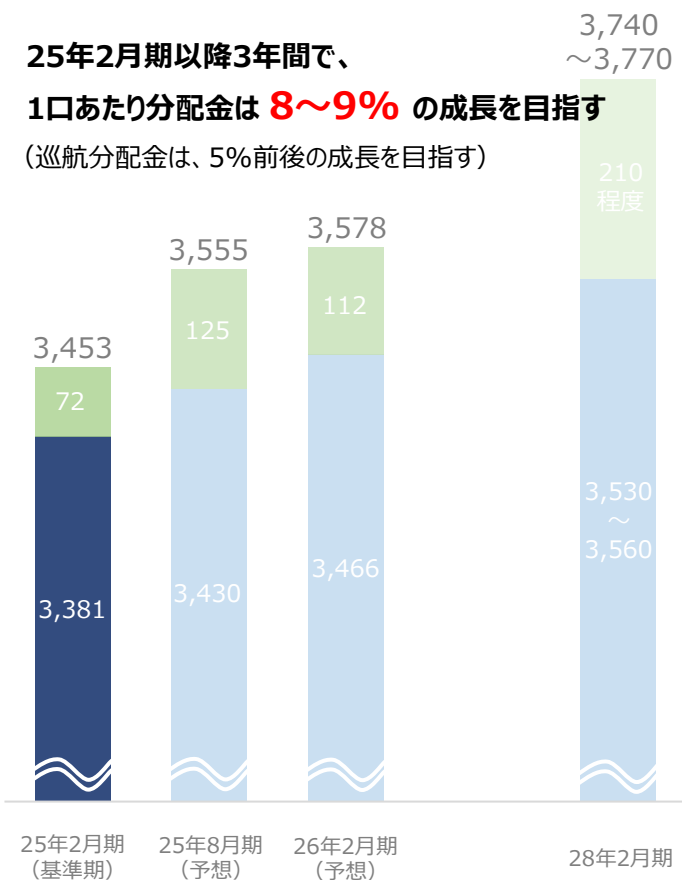
# 分配金に関する中期目標の進捗



持続的な売却益の計上と好調な内部成長により、分配金目標の早期達成を目指す

【再掲】  
25年4月17日公表

25年2月期以降3年間で、  
1口あたり分配金は**8~9%**の成長を目指す  
(巡航分配金は、5%前後の成長を目指す)





## 資産入替

- ✓ 資産入替による、**持続的な売却益**の計上（下表参照）
- ✓ ホテル比率5%以上に向け、観光立地で変動賃料を含むホテルをブリッジにて確保（4物件）

## 内部成長

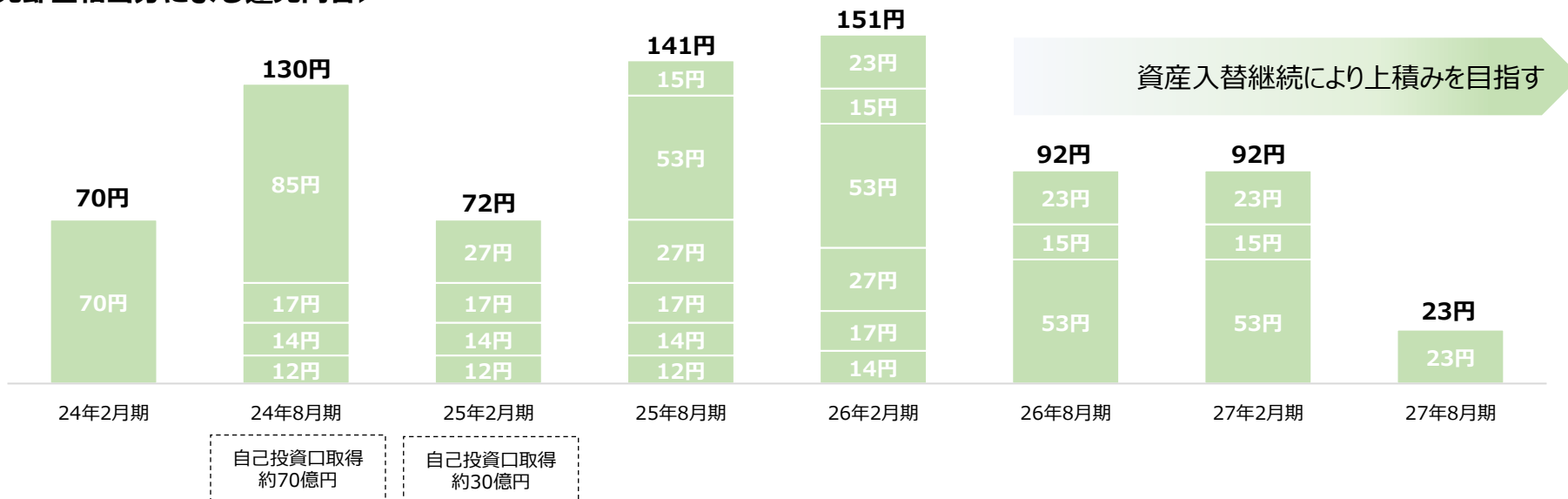
### 全てのセクターにおいて、賃料は上昇基調

			25年8月期の入替・改定による月額賃料増額
✓ 居住用施設	: 今期賃料上昇率は <b>過去最高を更新</b>	⇒	24,468千円
✓ オフィス	: 今後、 <b>賃料上昇は加速</b> する見通し	⇒	14,443千円
✓ 物流	: 賃料GAPにより、今後 <b>年間1億円以上の増収</b> ポテンシャル	⇒	5,325千円
✓ 商業	: 特殊要因が無くなるも、 <b>賃料上昇は持続</b>	⇒	2,245千円
			46,482千円

## 新宿野村ビル

野村不動産グループ退去区画は、**想定を上回るスピードと賃料水準でリーシングが進捗**

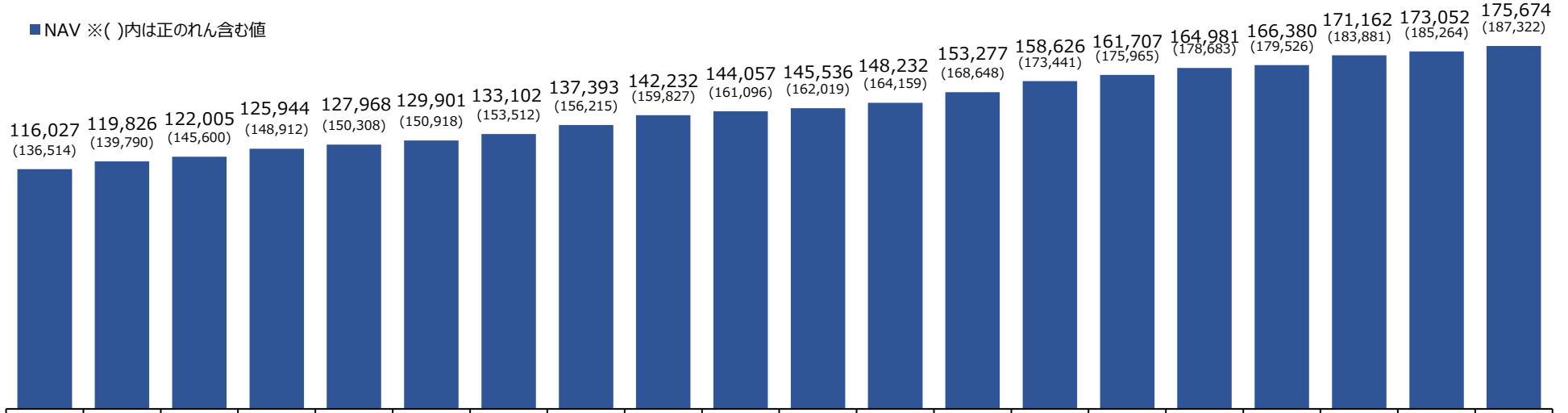
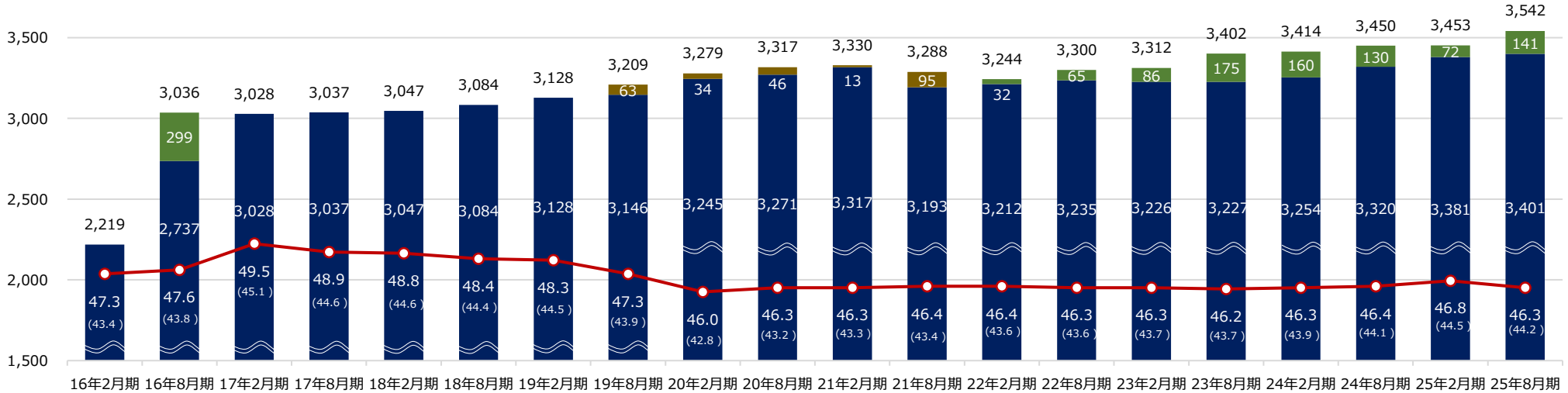
### <売却益相当分による還元内容>



# 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





## 内部成長と売却益相当分の分配により、分配金は前期比+2.6%の上昇

▶ 一口あたり分配金の増減要因 (円/口)

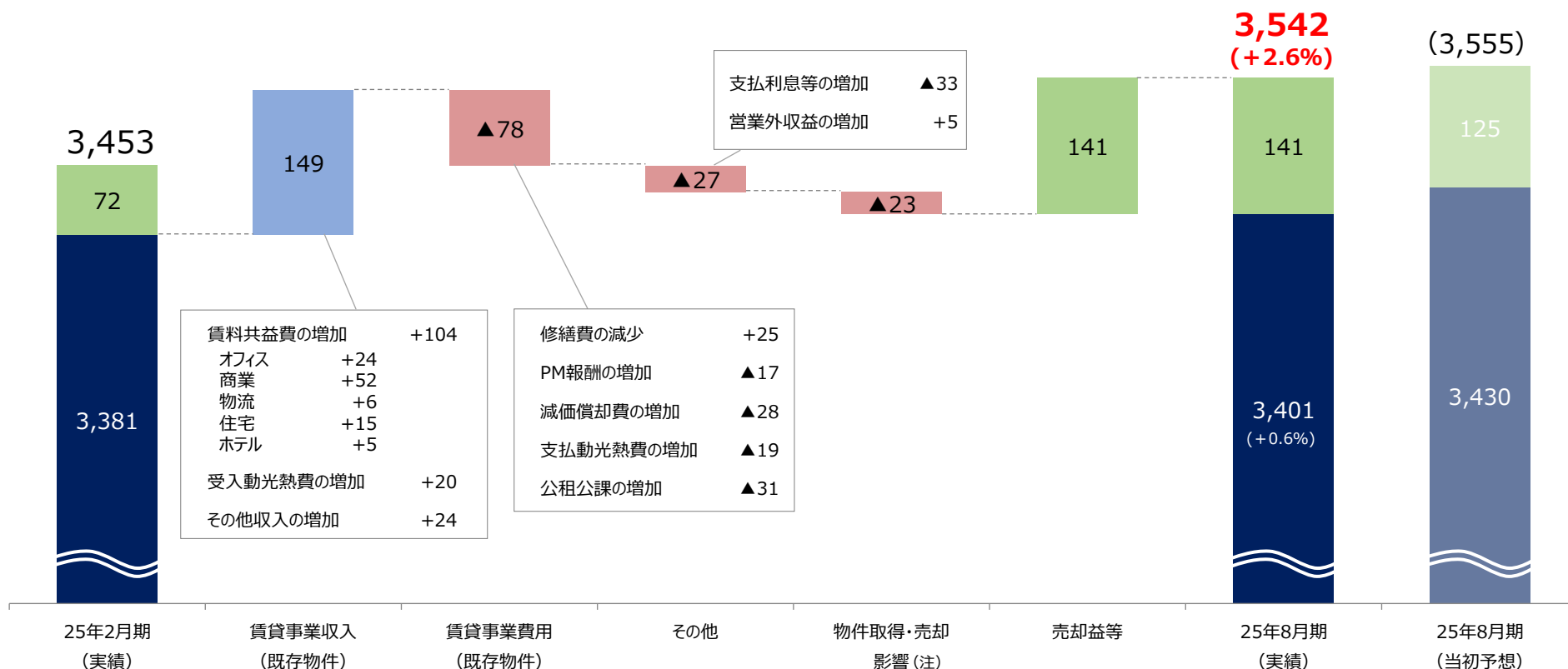
■ : 増配要因

■ : 減配要因

■ : 売却益等による分配

< 売却益相当分の分割分配 >

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	27年8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	—
⑥ PU学芸大学 他3物件	—	15円	15円	15円	15円	—
⑦ NMF竹橋ビル	—	—	23円	23円	23円	23円
合計	72円	141円	151円	92円	92円	23円



(注) 直前期の影響を含みます。



# 25年8月期 決算ハイライト



(百万円)

	25年2月期	25年8月期	差異	25年8月期	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(B)-(C)
営業収益	43,117	43,710	593	42,970	740
賃貸事業収入	36,632	36,987	355	36,996	▲ 8
その他賃貸事業収入	3,210	3,398	188	3,487	▲ 89
不動産等売却益	3,274	3,324	49	2,486	837
営業費用	24,780	25,148	368	24,942	206
賃貸事業費用	17,781	18,107	325	17,982	124
うち修繕費	1,915	1,803	▲ 112	1,789	13
うち公租公課	3,465	3,604	138	3,572	31
うち減価償却費	5,733	5,854	121	5,831	23
うちその他賃貸事業費用	6,666	6,845	178	6,788	56
資産運用報酬	3,625	3,635	9	3,600	35
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	750	783	32	737	45
営業利益	18,336	18,561	224	18,027	533
営業外収益	25	51	26	-	51
営業外費用	2,375	2,514	138	2,518	▲ 4
支払利息その他融資関連費用	2,354	2,497	142	2,502	▲ 4
その他営業外費用	20	16	▲ 3	16	0
経常利益	15,986	16,099	112	15,508	590
特別損益	-	4	4	4	-
当期純利益	15,986	16,103	117	15,512	591
当期純利益 (売却損益除く)	12,711	12,779	68	13,026	▲ 246
利益分配金 a	16,043	16,457	413	16,517	▲ 60
利益超過分配金 b	-	-	-	-	-
分配総額 a+b	16,043	16,457	413	16,517	▲ 60
うち売却益相当分の分割分配	334	656	321	584	71
売却益相当分の現金留保金 (繰越資金)	3,274	4,578	1,304	4,576	2
(翌期以降分配金)	609	1,675	1,066	1,024	651
一口当たり分配金 (円)	3,453	3,542	89	3,555	▲ 13
うち利益分配(円)	3,453	3,542	89	3,555	▲ 13
NOI	27,794	28,133	339	28,333	▲ 199
FFO	21,079	21,266	187	21,490	▲ 223
資本的支出	4,346	5,770	1,424	5,770	-

25年8月期実績 – 25年2月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	593
賃貸事業収入の増加	355
既存物件の賃料共益費の増加	487
物件取得・売却による影響	▲ 132
その他賃貸事業収入の増加	188
既存物件の受入動光熱費の増加	93
既存物件のその他収入の増加	111
物件取得・売却による影響	▲ 17
不動産等売却益の増加	49
営業費用	368
賃貸事業費用の増加	325
修繕費の減少	▲ 112
公租公課の増加	138
減価償却費の増加	121
PM報酬の増加	82
支払動光熱費の増加	72
その他費用の増加	24
資産運用報酬・その他営業費用の増加	42
営業外収益	26
営業外費用	138
当期純利益	117
売却益4期分割分配の当期分	656



## 資産の取得・売却





## 地方中心の居住用施設と築50年超のオフィスを売却し、収益成長が期待できる良質な物件を取得

### 収益の成長が期待できる物件を取得

#### 居住用施設 計48億円

- ✓ 都心かつ需要に厚みのあるコンパクト・ファミリータイプが中心

#### オフィス 計87億円

- ✓ 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

#### 宿泊施設 38億円

- ✓ 人気観光地で多彩な宿泊ニーズにも対応



PF浅草トレサージュ



PF日暮里



H1O日本橋  
小舟町



H1O青山



&HOTEL HAKATA

取得価格	173億円
鑑定価格	202億円
NOI利回り (注1)	4.1%
平均築年数 (注2)	3.0年

## 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

### 成長余地が限定的な物件を売却

#### 居住用施設 計140億円

- ✓ 売却物件のうち、名古屋・仙台・福岡・千葉 68.9%



#### オフィス 89億円

- ✓ 築52年による競争力の低下



売却価格	229億円
NOI利回り (注3)	4.0%
平均築年数 (注2)	32.0年
売却益	<b>33億円</b>

4期分割分配により投資主に還元

(注1) 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2) 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3) NOI利回りにつき、24年8月期及び25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。



## 国内外の底堅い需要が期待できる「博多」のホテルと、ビジネスと流行が共存する「青山」のサービスオフィスを取得

### &HOTEL HAKATA

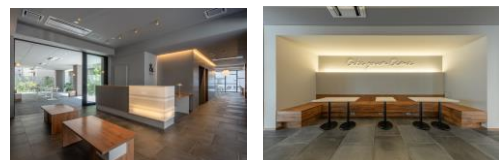
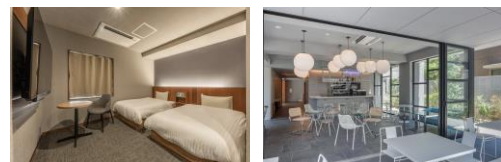
“ 人気観光地で多彩な宿泊ニーズにも対応 ”



- ✓ 「祇園」駅等複数駅が利用可能と高い交通利便性
- ✓ 近隣には「マリンメッセ」があり、宿泊施設として高い需要がある
- ✓ 客室は**ダブル**32室、**ツイン**28室、**ファミリー**8室（全68室）で、様々なニーズに対応
- ✓ **固定+変動**の賃料形態でインフレに適応



取得日	25年6月25日
取得価格	3,800百万円
鑑定評価額	5,080百万円
NOI利回り	5.6%（注）
竣工	21年6月18日



### H'O青山

“スポンサー開発による築浅かつ都心のサービスオフィス”



- ✓ 全**42区画**（3.3坪～13.0坪）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
- ✓ 神宮外苑の再開発による人流・ビジネス需要の増加見込
- ✓ 原則**2年間の定期借家契約**。再契約によるキャッシュフロー向上に期待
- ✓ ビジネス機能（受付・ラウンジ等）をシェアし、賃貸スペースを効率化



取得日	25年8月28日
取得価格	4,700百万円
鑑定評価額	5,160百万円
NOI利回り	3.5%（注）
竣工	22年8月31日

（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。



## 資産の運用状況

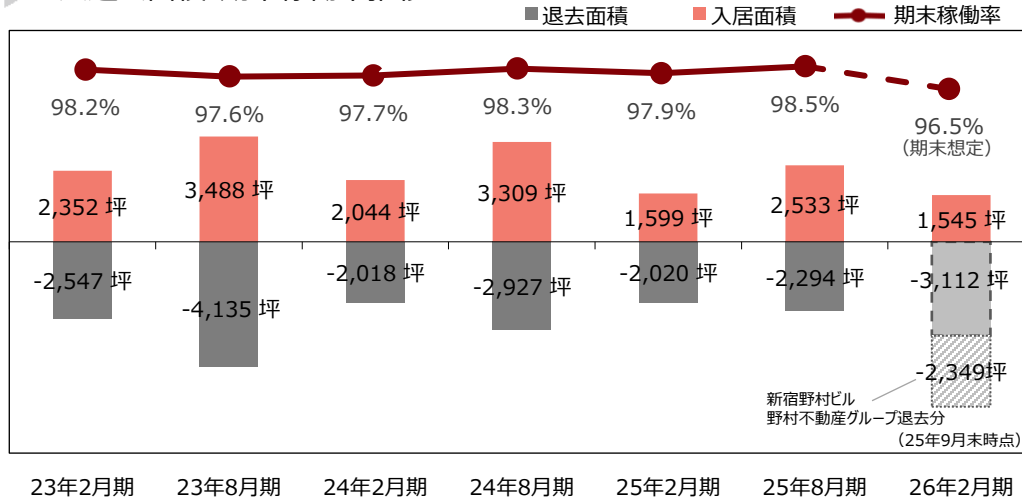




## Office

### 堅調な需要を背景に、入替・改定ともに賃料上昇は加速傾向

#### 入退去面積・期末稼働率推移

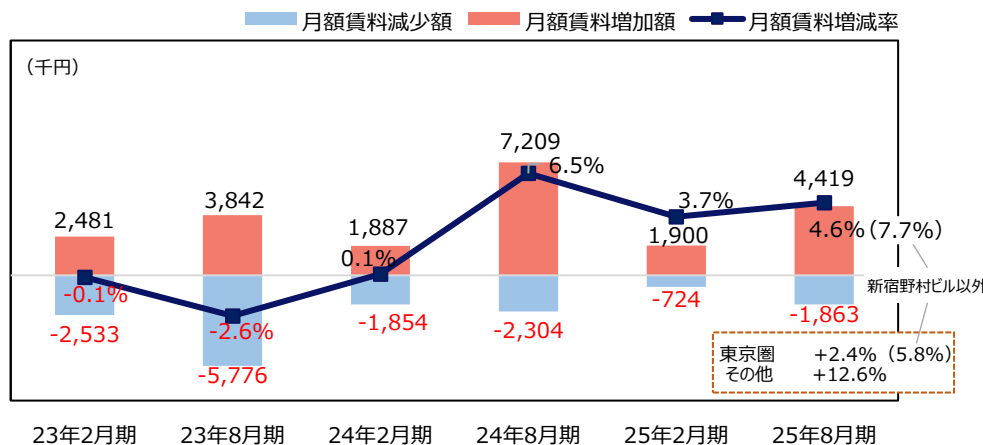


#### 賃料ギャップ (25年8月末時点) (注1)

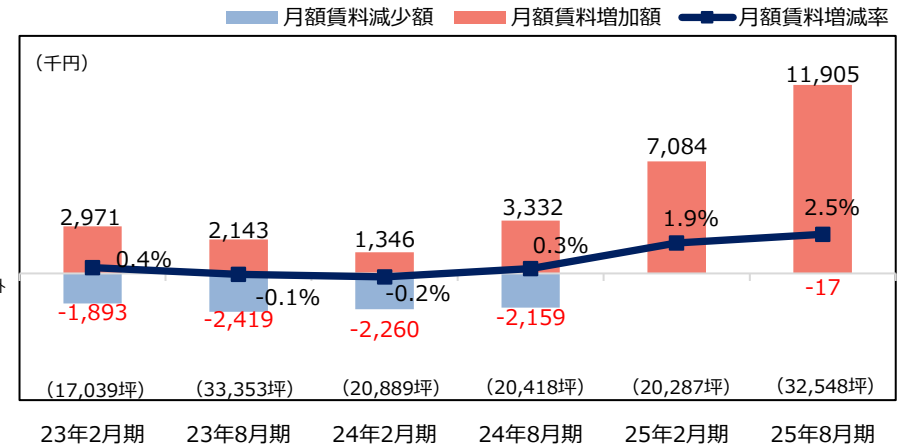
12.3% (マーケット賃料 > 現行賃料)

	25年8月期	25年2月期	24年8月期
全体	12.3%	7.4%	4.8%
東京圏	11.9%	5.3%	2.6%
その他	22.2%	15.6%	13.7%

#### テナント入替による賃料増減



#### 賃料改定 (再契約) による賃料増減 (注2)



(注1) 一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。

(注2) グラフ下部の ( ) 内数値は、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。



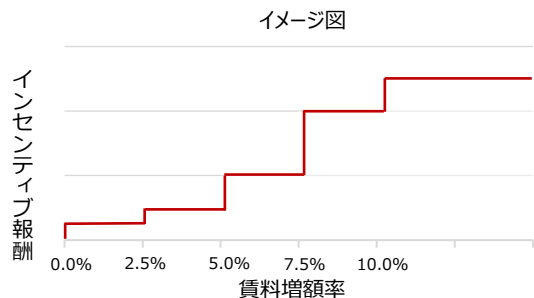
## Office

### PMに対する改定時インセンティブ報酬の新設による増額幅の追求

#### 25年8月期

##### ▶ 増額改定（再契約）時インセンティブ報酬の導入

- ✓ 未設定であった26物件については、増額改定報酬を新設
- ✓ 増額率に連動した報酬の設定により、増額幅を追求



(25年9月末時点)

導入時期	25年5月～
件数	18件
増額率	6.0%

##### ▶ 商品性向上による収益追求（PMO平河町・基準階62坪）

	フルセットアップ（2階）	ハーフセットアップ（3階）
工事総額	28百万円	12百万円
ROI(年)	22.9%	47.0%
賃料増減率	<b>+32.7%</b>	<b>+29.4%</b>



フルセットアップ

ハーフセットアップ

#### 26年2月期

##### ▶ リーシングの進捗状況（25年9月末時点）

#### ポートフォリオ全体

解約面積： **5,462坪**

入居面積： **1,545坪**

(内訳) 契約済… 982坪  
 申込済… 563坪

	入替による賃料増減率	
	全体	新宿野村ビル除く
全体	<b>3.3%</b>	10.7%
東京圏	<b>1.6%</b>	9.4%
その他	<b>15.3%</b>	-

#### うち、PMO

解約面積： **938坪**

入居面積： **476坪**

(内訳) 契約済… 293坪  
 申込済… 182坪

入替による賃料増減率  
**+10.4%**



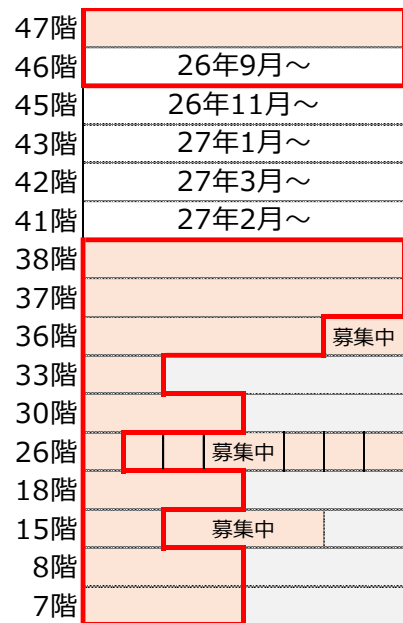
## Office

野村不動産のリーシング力と差別化戦略により、想定を大幅に上回る進捗。今後はより高い賃料水準を目指す

野村不動産グループ（NREG）退去対応（持分相当）

リーシング状況（2,437坪）

物件全体に対する面積割合：25.9%

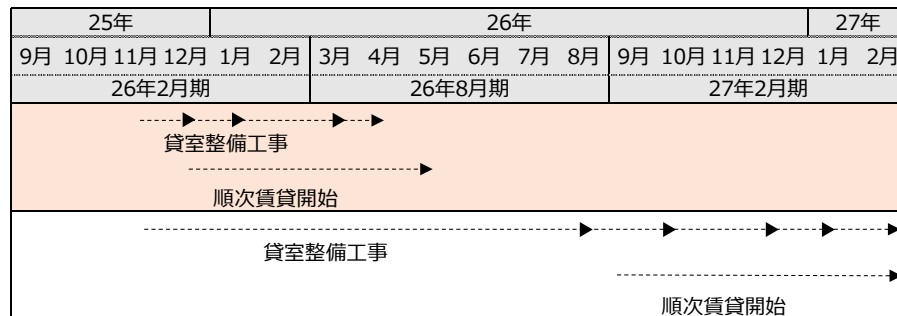


: 第1期 賃貸開始可能区画  
 : 第2期 賃貸開始可能区画  
 : 成約（見込み含む）  
 : 既存テナント入居区画

スケジュール

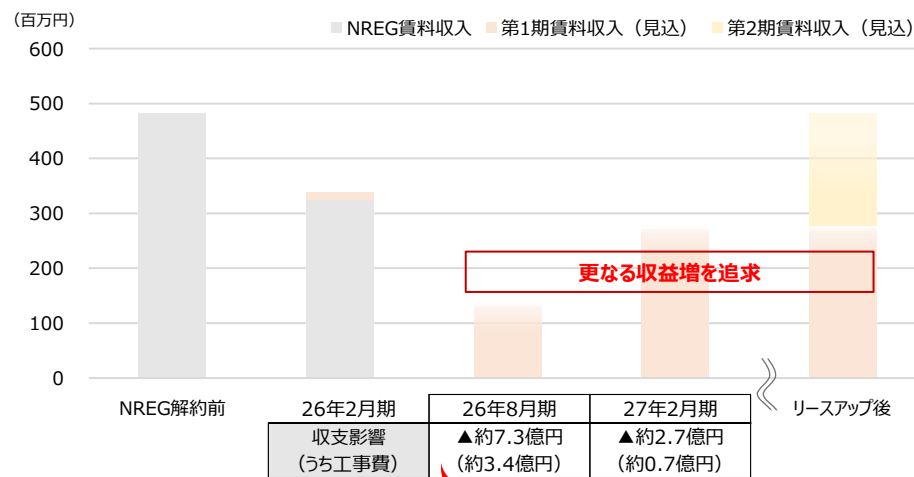
(25年9月末時点)

賃貸開始可能時期	賃貸可能面積(注)	成約面積(見込み)	成約率(見込み)
第1期 25/12~	1,452坪	1,185坪	81.6%
第2期 26/9~	984坪	201坪	20.5%



賃料収入見込

- ✓ 競合物件との差別化（テナント向けアメニティ施設の充実）
- ✓ 貸室リニューアル（小割区画・天井スケルトン等）



時期	収支影響(うち工事費)
26年2月期	
26年8月期	▲約7.3億円 (約3.4億円)
27年2月期	▲約2.7億円 (約0.7億円)

内部留保を活用

(注) 解約時期の相違により、14ページ記載の26年2月期 新宿野村ビルの野村不動産グループ退去分の面積とは異なります。

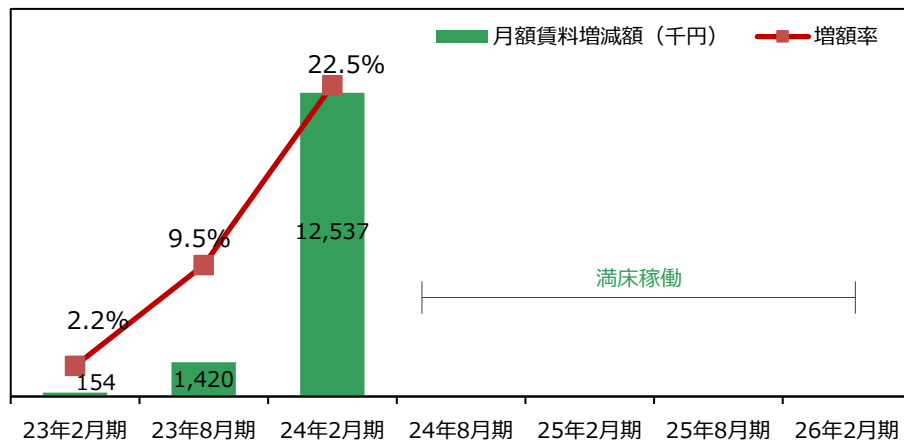




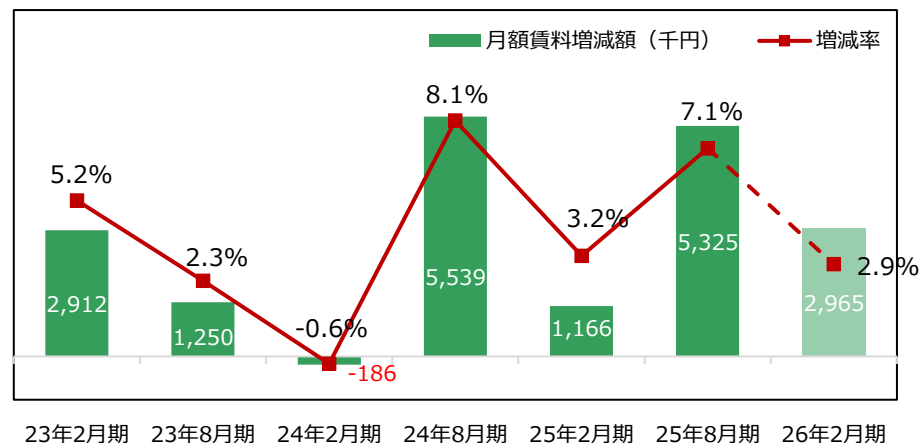
## Logistics

### 満床稼働を維持。再契約においては賃料増額に加えて、CPI連動条項を導入予定

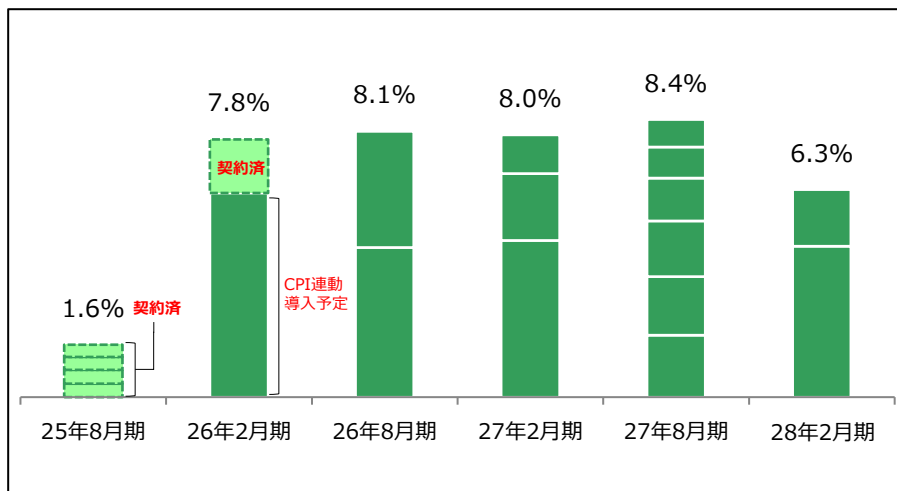
#### ▶ テナント入替による賃料増減



#### ▶ 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)



#### ② 26年2月期 実績

##### ■ Landport八王子：計4,651坪 (一部区画)



- ✓ 3年の再契約
- ✓ 月額賃料増減率 **+3.7%**

##### ■ Landport (物件非開示：1棟)



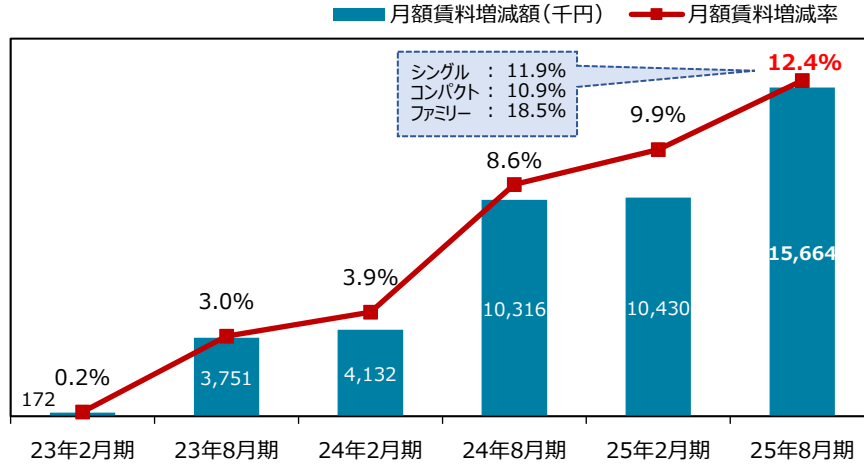
- ✓ 15年の再契約予定
- ✓ 月額賃料増減率 **+2.7%** 予定
- ✓ 3年毎の**CPI連動** 導入予定



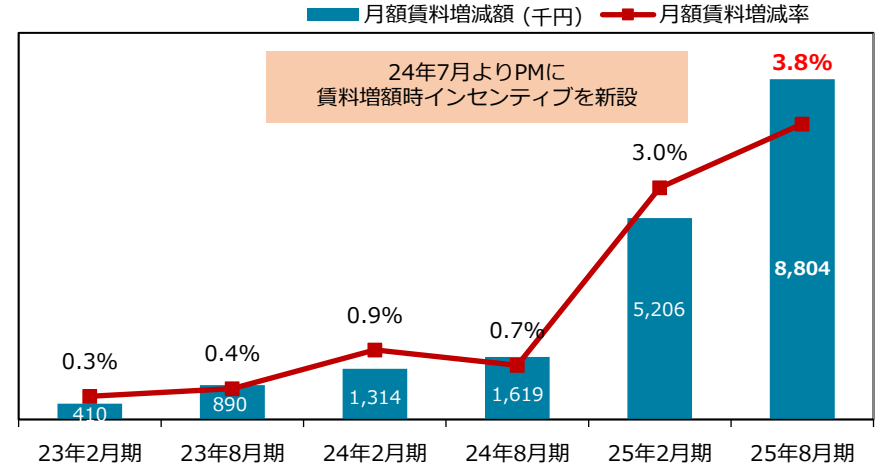
## Residential

好調なマーケットを背景に、テナント入替・改定時の賃料増額幅が大きく上昇

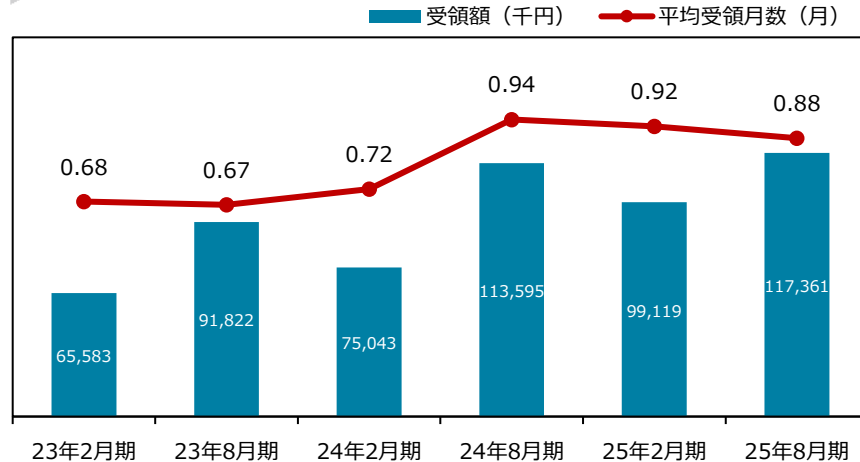
### テナント入替による賃料増減



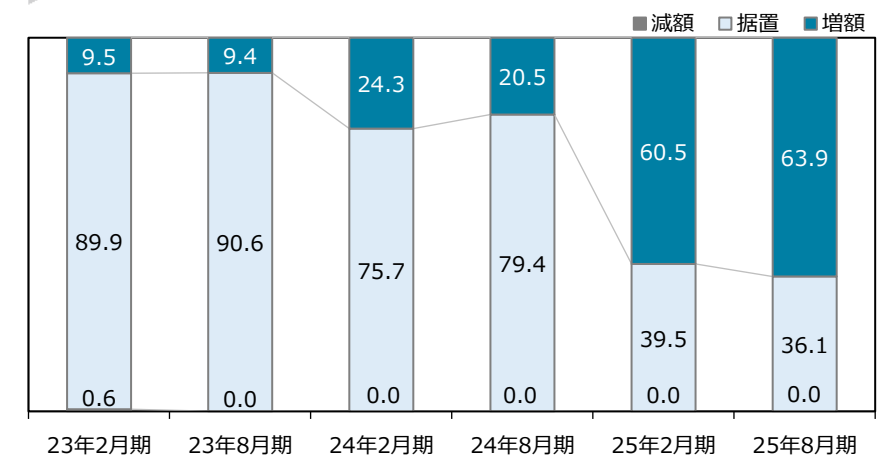
### 賃料改定による賃料増減 (注2)



### 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

### 投資効率や居住者の満足度を意識したリニューアルによるアップサイドを継続追求

#### ▶ 東京圏における専有部リニューアル (注)

実施対象戸数	工事金額 (戸あたり)	ROI (年)	賃料増額率
8戸	4,357千円	21.2%	<b>+39.9%</b>

専有部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

#### ▷ 深沢ハウスHI棟



築年	21年
実施戸数	2戸
ROI (年)	49.9%
賃料増額率	<b>+33.2%</b>

3LDK (97.34㎡)  
 ✓ 和室⇒洋室に変更  
 ✓ 設備のアップグレード (浴室乾燥機・給湯器)  
 ✓ アクセントクロス施工

3LDK (85.09㎡)  
 ✓ 設備のアップグレード (ガスコンロ・食洗器 他)  
 ✓ アクセントクロス施工

#### ▶ 共用部リニューアル (PU東中野コート)

before	After																
<p>風除室</p>																	
	<p>居住者アンケートを実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ シェアモビリティを新規導入</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ カーシェアの再周知により稼働向上</li> </ul>																
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>住所</td> <td>東京都新宿区</td> </tr> <tr> <td>総戸数</td> <td>173戸</td> </tr> <tr> <td>築年</td> <td>16年</td> </tr> <tr> <td>打診戸数①</td> <td>112戸</td> </tr> <tr> <td>応諾戸数②</td> <td>29戸</td> </tr> <tr> <td>改定率 (②/①)</td> <td>25.9%</td> </tr> <tr> <td>ROI (年)</td> <td>93.8%</td> </tr> <tr> <td>賃料増額率</td> <td><b>+5.9%</b></td> </tr> </tbody> </table>	住所	東京都新宿区	総戸数	173戸	築年	16年	打診戸数①	112戸	応諾戸数②	29戸	改定率 (②/①)	25.9%	ROI (年)	93.8%	賃料増額率	<b>+5.9%</b>	
住所	東京都新宿区																
総戸数	173戸																
築年	16年																
打診戸数①	112戸																
応諾戸数②	29戸																
改定率 (②/①)	25.9%																
ROI (年)	93.8%																
賃料増額率	<b>+5.9%</b>																

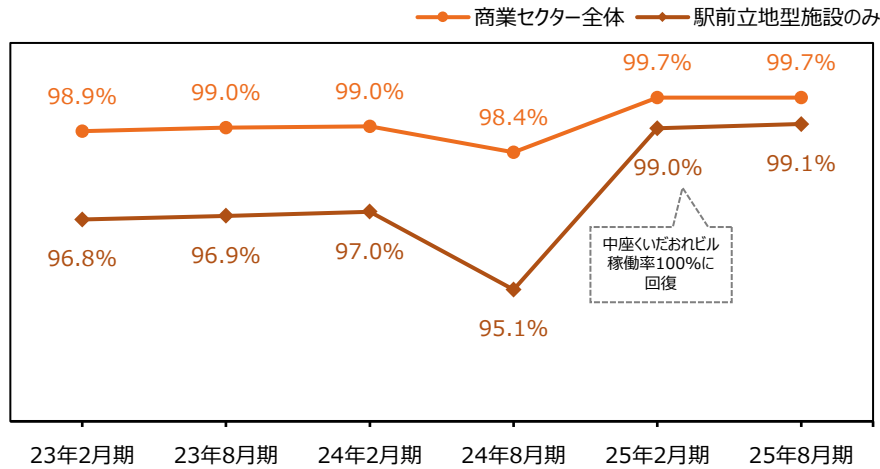
(注) 専有部リニューアル工事対象住戸の中から、25年8月期中に契約済となった住戸のみ集計しています。



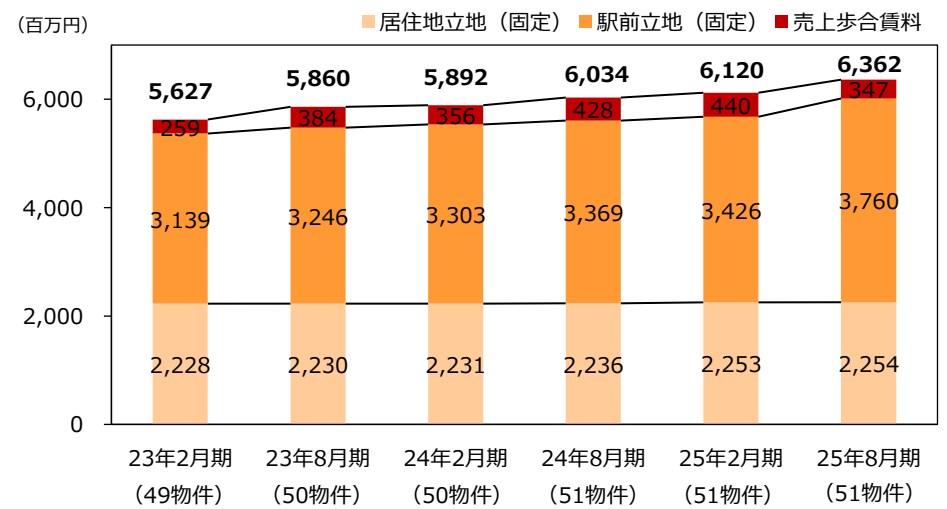
## Retail

### テナント需要も強く、入替・改定時に賃料増額を継続推進

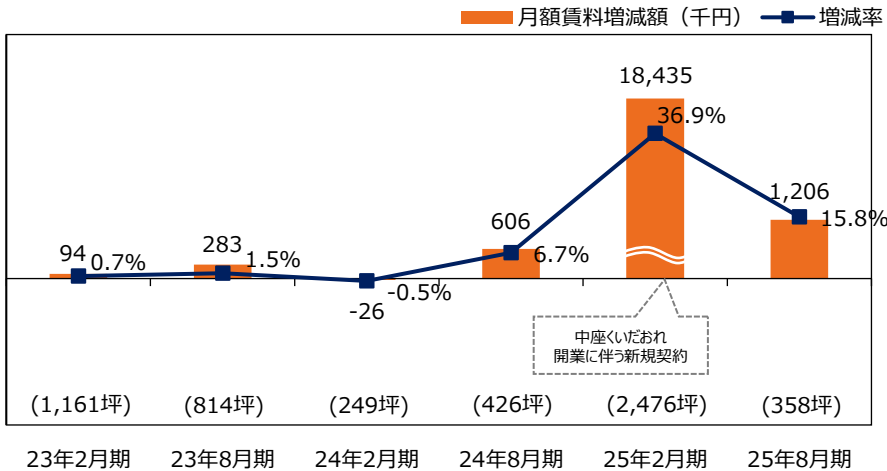
#### ▶ 期末稼働率の推移



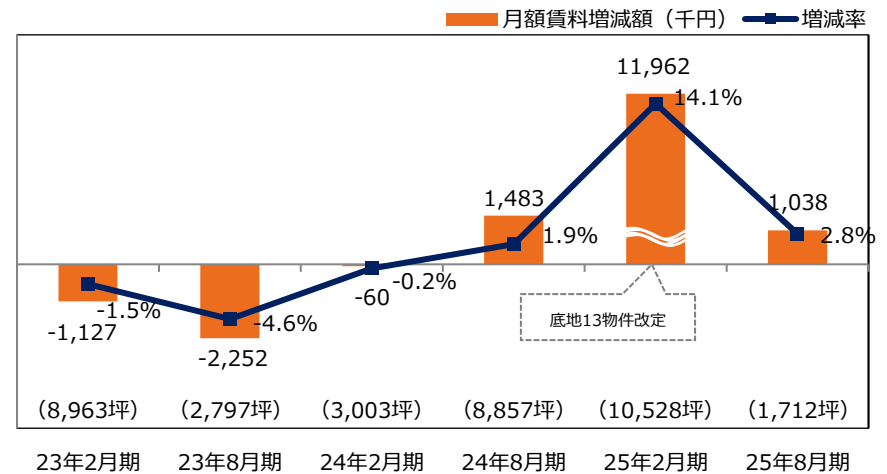
#### ▶ 賃料収入の内訳 (商業セクター全体)



#### ▶ テナント入替による賃料増減 (注1)



#### ▶ 賃料改定 (再契約) による賃料増減 (注2)



(注1) 本集計は、新規契約締結前後に売上歩合賃料が含まれるものは対象外としています。 (注2) 本集計は、売上歩合賃料による増減を加味していません。



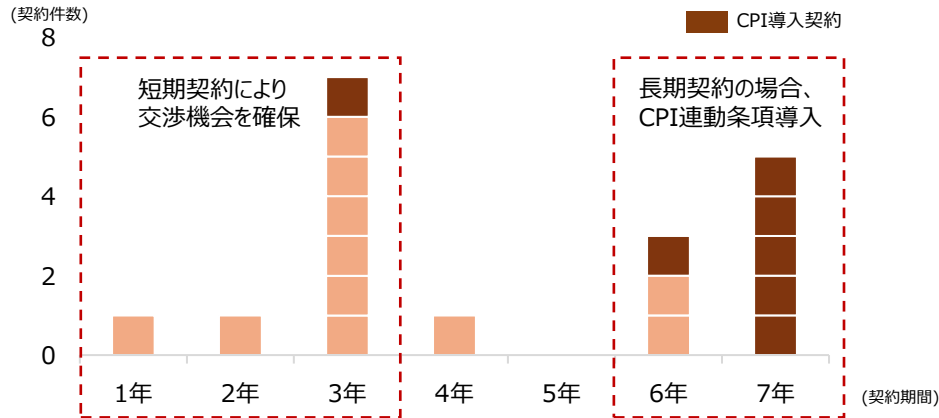
## Retail

### 賃料増額と同時に、契約期間の短期化と長期契約に対してはCPI連動条項を積極導入

#### GEMSシリーズの契約状況（25年8月期）

<b>GEMS入替 賃料増減率</b>	
<b>+13.5%</b> (154坪)	増額件数割合 75.0% (3件/4件)
<b>GEMS再契約 賃料増減率</b>	
<b>+1.9%</b> (591坪)	増額件数割合 64.3% (9件/14件)

#### GEMSシリーズの新規・再契約期間



#### CPI連動条項の導入状況（25年8月期）

	GEMSのみ	商業全体
導入件数	7件	11件

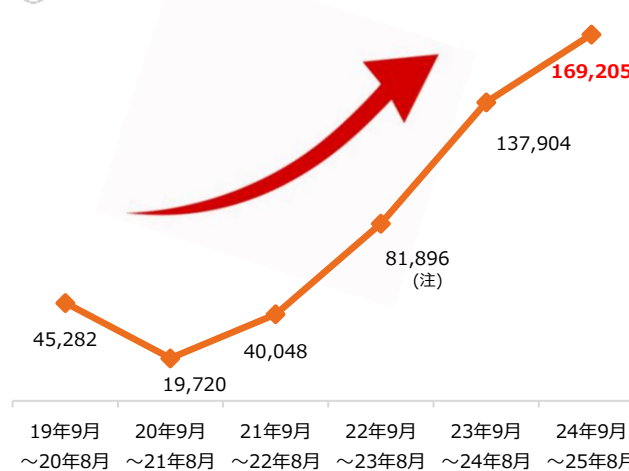
#### nORBESA

##### 契約状況（25年8月期）

<b>入替</b>
<b>+28.1%</b> (82坪)
<b>改定・再契約</b>
<b>+8.0%</b> (517坪)



##### 観覧車収入 (千円)



(注) 1か月間の工事運休期間（23年6月）を含みます。



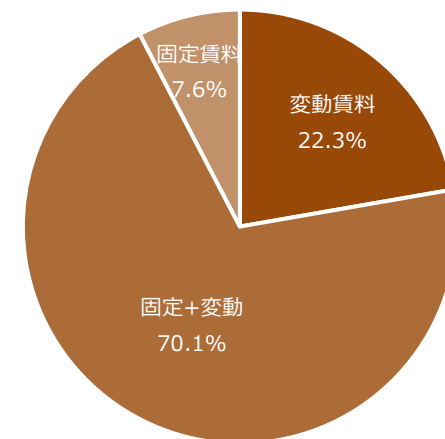
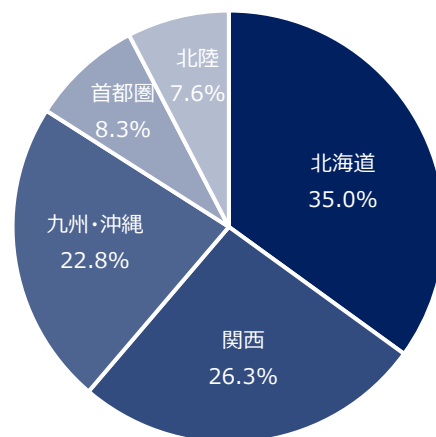
## Hotel

変動賃料形態を含むホテルを継続取得し、ホテル比率5%以上を目指す

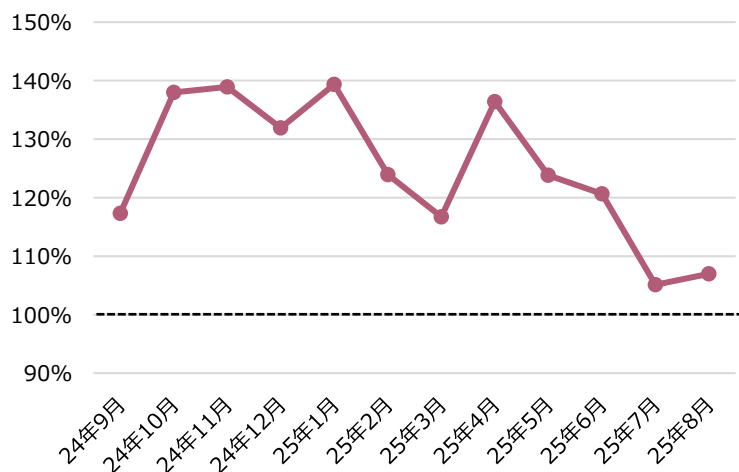
### ▶ ポートフォリオマップ



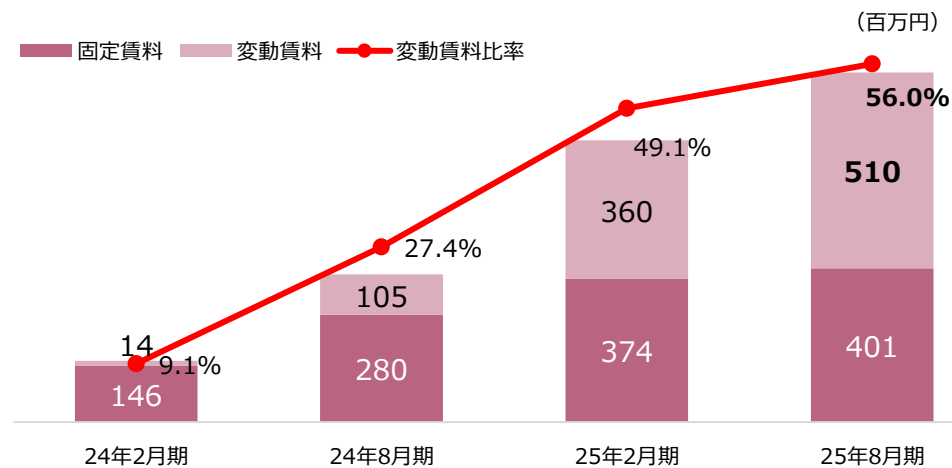
### ▶ 保有物件構成（取得価格ベース）



### ▶ Rev PARの推移(注)（前年同月比）



### ▶ 賃料の状況



(注) 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（固定賃料）を除く7物件の平均RevPERを用いて算出



## 5 鑑定評価





## 含み益2,836億円、含み益率26.5%に拡大

### ▶ セクター別鑑定評価額の状況

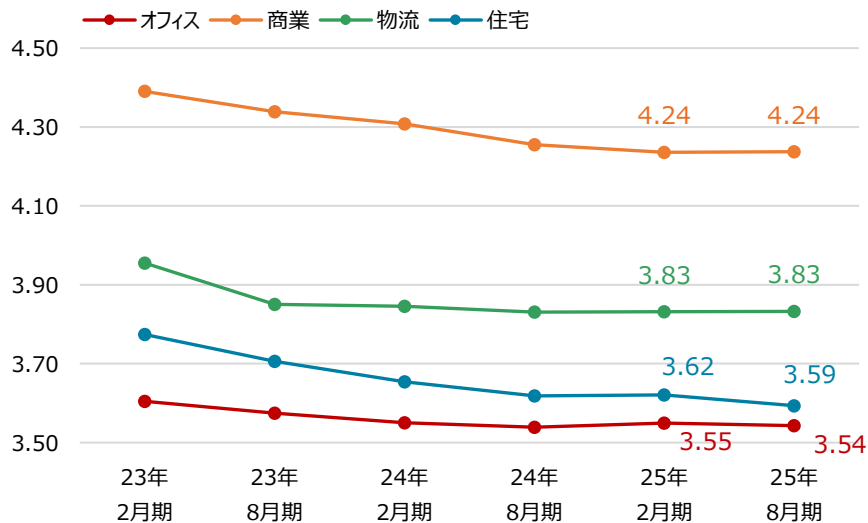
	25年2月期				25年8月期			
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	含み 損益率	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	含み 損益率
オフィス	62	513,470	76,227	17.4%	63	516,070	78,240	17.9%
商業	51	215,424	38,066	21.5%	51	217,728	40,055	22.5%
物流	25	314,540	91,612	41.1%	25	315,250	93,162	41.9%
住宅	148	267,300	62,992	30.8%	137	263,733	65,732	33.2%
宿泊施設	7	29,690	4,424	17.5%	8	34,960	6,046	20.9%
その他	1	5,580	443	8.6%	1	5,580	443	8.6%
合計	294	1,346,004	273,766	25.5%	285	1,353,321	283,680	26.5%

### ▶ 鑑定評価 (前期比) (注1)

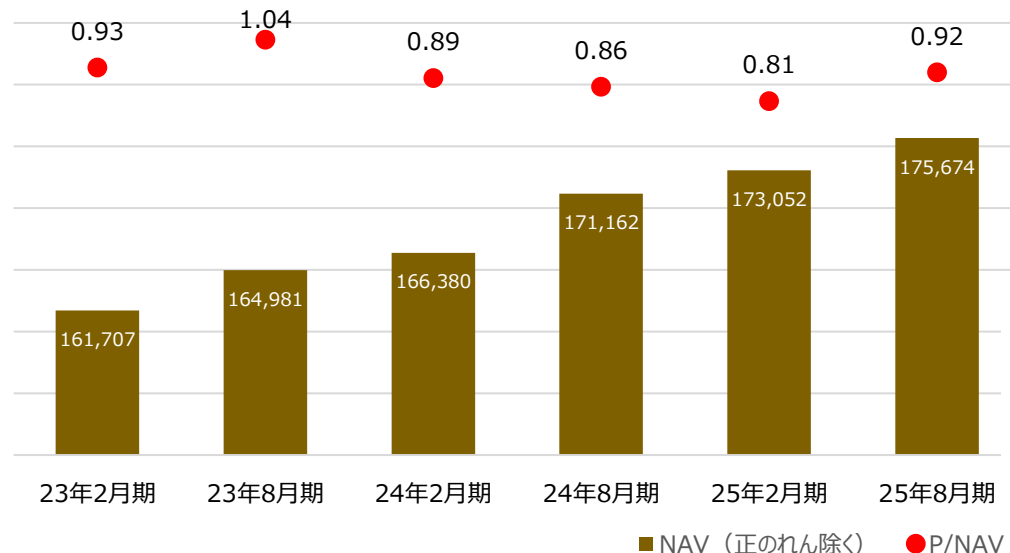
鑑定CAP	25年2月期	25年8月期
低下	15 物件	2 物件
維持	272 物件	276 物件
上昇	5 物件	2 物件

鑑定価格	25年2月期	25年8月期
上昇	158 物件	163 物件
維持	105 物件	84 物件
下落	29 物件	33 物件

### ▶ セクター毎の平均鑑定CR推移 (注2)



### ▶ 1口あたりNAV及びP/NAVの推移 (注3)



(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。

(注3) 1口あたりNAV (正のれん除く) = { (純資産合計 - 分配金総額 - のれん額) + (鑑定価格合計 - 貸借対照表計上額) } ÷ 発行済投資口総数

P/NAV = 各期末投資口価格 ÷ 1口あたりNAV (正のれん除く)





## 財務狀況





## 借入期間の調整や変動金利の活用（固定比率70%を目安）等により、金利上昇影響を軽減

### ▶ 25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	38,294百万円	38,280百万円	
平均金利	0.67%	1.15%	
平均借入年数	6.7年	5.4年	
変動比率	28.7%	70.0%	

### ▶ 今後の返済予定

✓ 政策金利は現状から25bpの上昇を見込む

	26年2月期	26年8月期
総額	27,700百万円	37,900百万円
平均金利	0.67%	0.63%
平均借入年数（注3）	8.4年	7.1年
変動比率	6.5%	20.3%

### ▶ 有利子負債の状況（期末時点）

	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	25年8月期
有利子負債の残高	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	<b>522,220百万円</b>
平均残存年数	4.70年	4.65年	4.39年	4.22年	4.09年	<b>4.03年</b>
平均借入金利	0.68%	0.68%	0.68%	0.72%	0.78%	<b>0.81%</b>
固定金利比率	94.6%	92.9%	91.9%	90.5%	85.4%	<b>83.5%</b>
ESGファイナンス残高	12,500百万円	14,000百万円	14,000百万円	14,000百万円	34,510百万円	<b>45,810百万円</b>
LTV水準（注4）	46.3% (36.5)%	46.2% (36.3)%	46.3% (36.2)%	46.4% (35.9)%	46.8% (36.2)%	<b>46.3%</b> (35.6)%

（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。

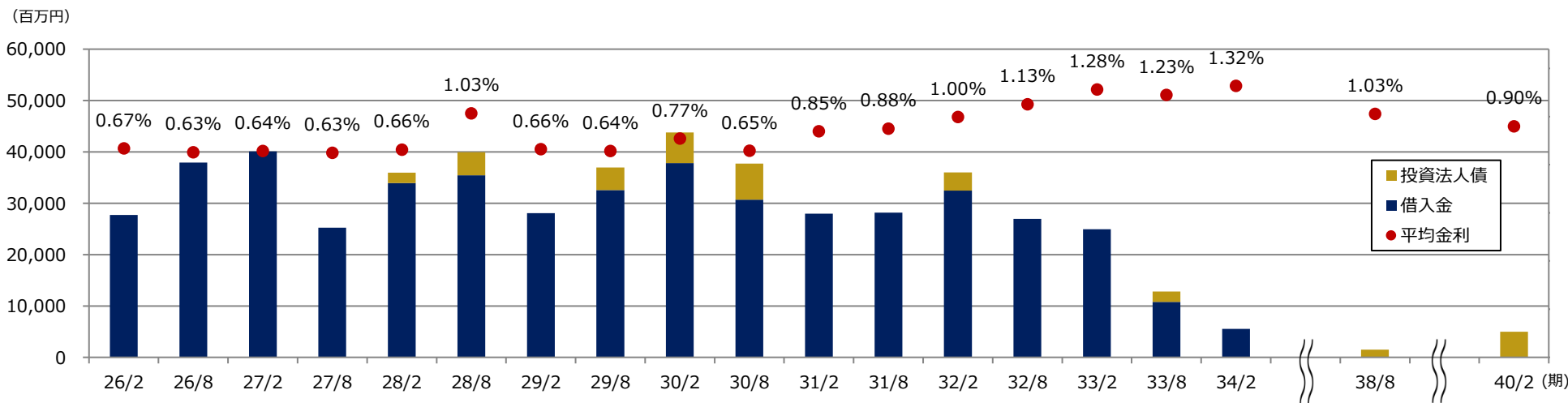
（注2） 長期借入により調達した借入金のみ記載しております。年数は調達時の数値、金利は期末時点の金利を加重平均して計算しています。リファイナンス前との差額（14.2百万円）は手元資金を充当しています。

（注3） 年数は調達時の数値、金利は25年8月期末時点の金利を加重平均して計算しています。

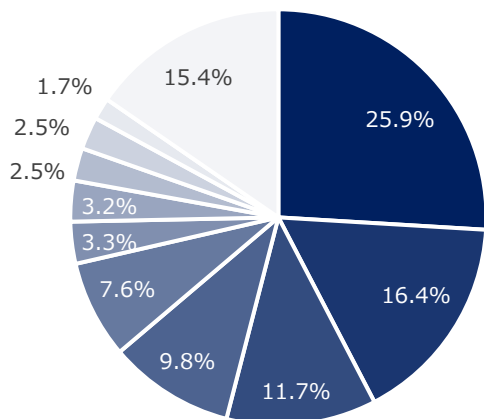
（注4） カッコ内の数値は、有利子負債残高÷（総資産+含み損益）で算出した数値です。



## ▶ 返済期限の分散化 (期末時点)



## ▶ 借入先一覧



借入先	借入金額 (千円)	比率
三菱UFJ銀行	126,190	25.9%
三井住友銀行	79,815	16.4%
三井住友信託銀行	56,715	11.7%
みずほ銀行	47,595	9.8%
日本政策投資銀行	36,985	7.6%
みずほ信託銀行	15,850	3.3%
農林中央金庫	15,450	3.2%
りそな銀行	12,350	2.5%
福岡銀行	12,260	2.5%
野村信託銀行	8,200	1.7%
信金中央金庫	6,770	1.4%
住友生命保険	6,500	1.3%

借入先	借入金額 (千円)	比率
日本生命保険	6,000	1.2%
伊予銀行	5,000	1.0%
中国銀行	5,000	1.0%
三井住友海上火災保険	5,000	1.0%
千葉銀行	4,000	0.8%
七十七銀行	4,000	0.8%
太陽生命保険	3,750	0.8%
西日本シティ銀行	3,150	0.6%
大同生命保険	3,100	0.6%
第一生命保険	3,000	0.6%
山口銀行	2,720	0.6%
八十二銀行	2,500	0.5%

借入先	借入金額 (千円)	比率
SBI新生銀行	2,000	0.4%
百十四銀行	1,800	0.4%
京葉銀行	1,700	0.3%
紀陽銀行	1,500	0.3%
第四北越銀行	1,420	0.3%
朝日信用金庫	1,000	0.2%
広島銀行	1,000	0.2%
京都銀行	1,000	0.2%
大垣共立銀行	1,000	0.2%
損害保険ジャパン	1,000	0.2%
きららし銀行	500	0.1%
滋賀銀行	500	0.1%



## 業績予想





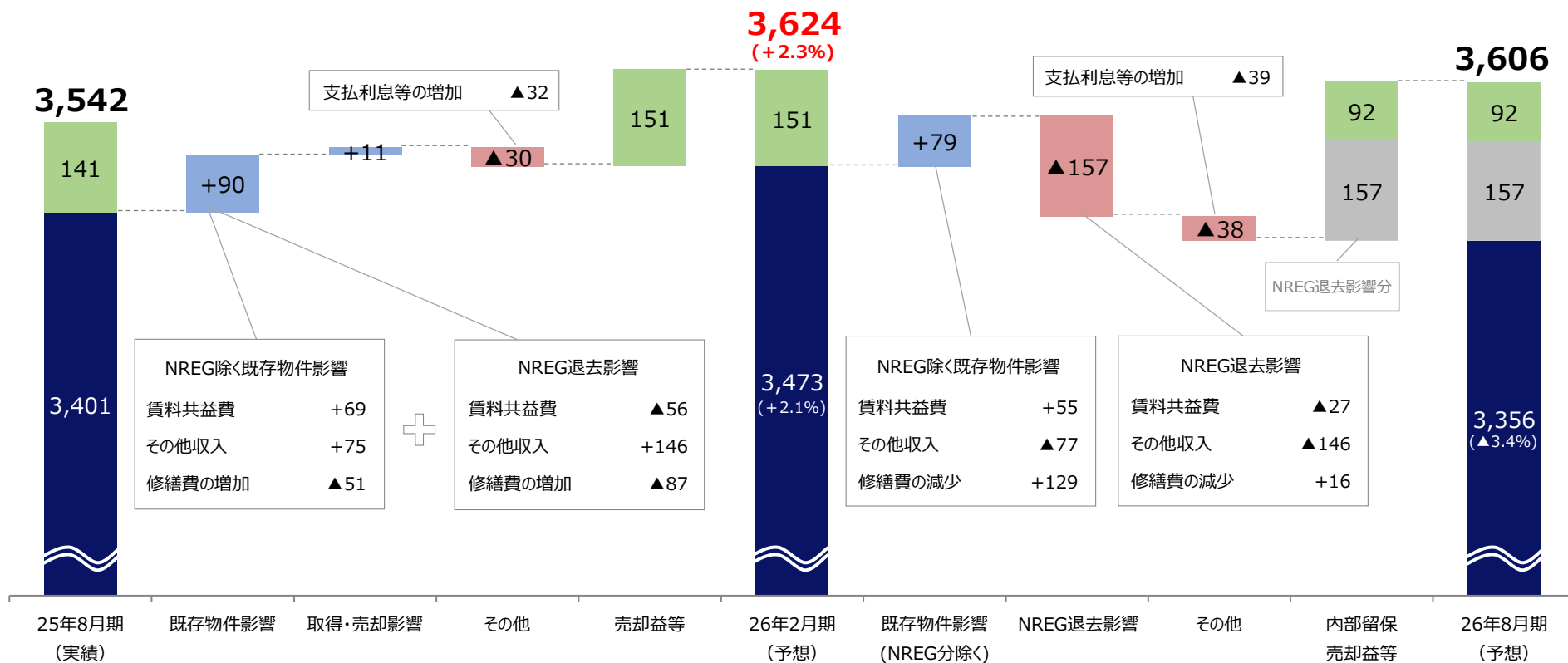
## 26年2月期の分配金は2.3%上昇、野村不動産グループの退去影響は内部留保で対応

▶ 一口あ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
- : 内部留保

< 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	27年8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	-
⑥ PU芸芸大学 他3物件	-	15円	15円	15円	15円	-
⑦ NMF竹橋ビル	-	-	23円	23円	23円	23円
<b>合計</b>	<b>72円</b>	<b>141円</b>	<b>151円</b>	<b>92円</b>	<b>92円</b>	<b>23円</b>



# 26年2月期・26年8月期 業績予想



(百万円)

	2025年8月期 (第20期)	2026年2月期 (第21期)	差異	2026年8月期 (第22期)	差異
	実績(A)	予想(B)	(B)-(A)	予想(C)	(C)-(B)
営業収益	43,710	41,443	▲2,266	40,494	▲949
賃貸事業収入	36,987	36,996	9	37,126	130
その他賃貸事業収入	3,398	4,447	1,048	3,367	▲1,079
不動産等売却益	3,324	-	▲3,324	-	-
営業費用	25,148	25,461	312	24,844	▲616
賃貸事業費用	18,107	18,690	583	18,104	▲586
うち修繕費	1,803	2,446	643	1,767	▲678
うち公租公課	3,604	3,543	▲60	3,592	49
うち減価償却費	5,854	5,859	5	5,961	102
うちその他賃貸事業費用	6,845	6,841	▲4	6,782	▲59
資産運用報酬	3,635	3,468	▲167	3,433	▲34
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	783	679	▲103	684	4
営業利益	18,561	15,982	▲2,578	15,649	▲332
営業外収益	51	59	7	68	8
営業外費用	2,514	2,663	149	2,848	184
支払利息その他融資関連費用	2,497	2,647	149	2,831	184
その他営業外費用	16	16	▲0	16	▲0
経常利益	16,099	13,378	▲2,720	12,869	▲508
特別損益	4	34	29	-	▲34
当期純利益	16,103	13,411	▲2,692	12,868	▲542
当期純利益(売却損益除く)	12,779	13,411	631	12,868	▲542
利益分配金 a	16,457	14,515	▲1,942	12,861	▲1,654
利益超過分配金 b	-	2,323	2,323	3,893	1,570
分配総額 a+b	16,457	16,838	381	16,754	▲83
うち売却益相当分の分割配	656	705	48	430	▲274
売却益相当分の現金留保金 (繰越資金)	4,578	4,578	-	3,845	▲732
(翌期以降分配金)	1,675	970	▲705	539	▲430
一口当たり分配金 (円)	3,542	3,624	82	3,606	▲18
うち利益分配(円)	3,542	3,124	▲418	2,768	▲356
うち一時差異等調整引当額(円)	-	479	479	491	12
うちその他の利益超過分配(円)	-	21	21	347	326
NOI	28,133	28,612	478	28,352	▲260
FFO	21,266	21,874	607	21,467	▲406
資本的支出	5,770	4,833	▲937	5,040	207

26年2月期予想-25年8月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲2,266
賃貸事業収入の減少	9
既存物件の賃料共益費の増加	60
物件取得・売却による影響	▲51
その他賃貸事業収入の増加	1,048
既存物件の受入動光熱費の増加	41
既存物件のその他収入の増加	1,031
物件取得・売却による影響	▲25
不動産等売却益の減少	▲3,324
営業費用	312
賃貸事業費用の増加	583
修繕費の増加	643
公租公課の減少	▲60
減価償却費の増加	5
支払動光熱費の減少	▲4
PM報酬の増加	17
その他費用の減少	▲16
資産運用報酬・その他営業費用の減少	▲270
営業外収益	7
営業外費用	149
特別損益	29
当期純利益	▲2,692
売却益相当額分割分配合計	705

26年8月期予想-26年2月期予想 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲949
賃貸事業収入の増加	130
その他賃貸事業収入の減少	▲1,079
営業費用	▲616
賃貸事業費用の減少	▲586
修繕費の減少	▲678
資産運用報酬の減少	▲34
営業外収益	8
営業外費用	184
当期純利益	▲542
売却益相当額分割分配合計	430



## 8 ESGへの取り組み

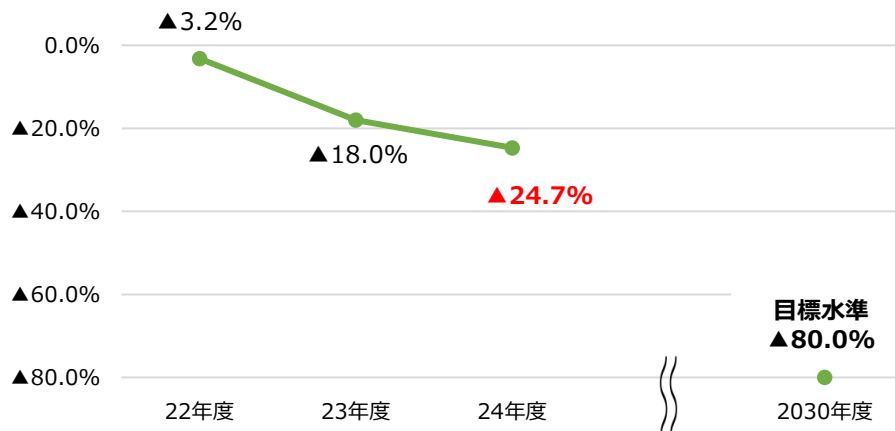




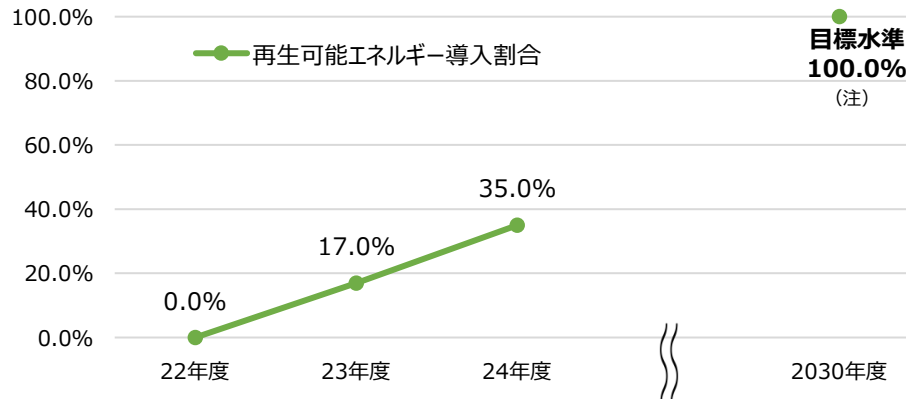
## GHG排出総量削減のKPI達成に向け取り組みを継続推進

### マテリアリティ（KPI）の進捗状況

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



### 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

- ・ NMF新横浜ビル
- ・ PMO日本橋大伝馬町
- ・ PMO東日本橋
- ・ 野村不動産西梅田ビル
- ・ フェーレ立川センタースクエア
- ・ 横須賀モアーズシティ
- ・ nORBESA
- ・ GEMS新日本橋
- ・ 野村不動産吉祥寺ビル

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞  
▲238Mwh/年の削減（▲55.0%）

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

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞  
▲26Mwh/年の削減（▲38.5%）

### 木造ハイブリッド構造オフィス（H<sup>1</sup>O青山）を初取得



- ✓ 木を基調とした環境に優しく自然を感じるオフィス
- ✓ 木造ハイブリッド構造により、建築時にCO<sub>2</sub>排出量を約21t削減、木材が成長する過程でCO<sub>2</sub>を約19t吸収
- ✓ 各種環境認証も取得
  - ・ BELS ★★★★★
  - ・ CASBEE ウェルネスオフィス ★★★★★(A)

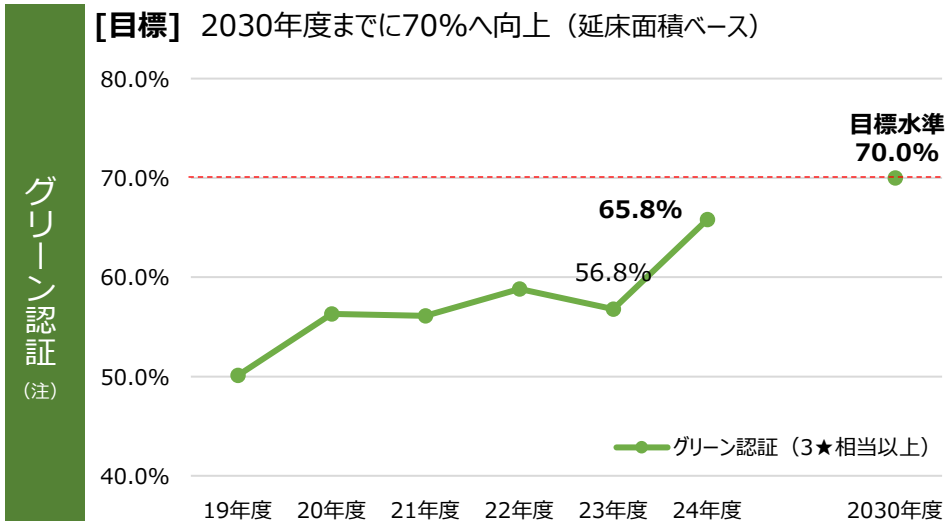
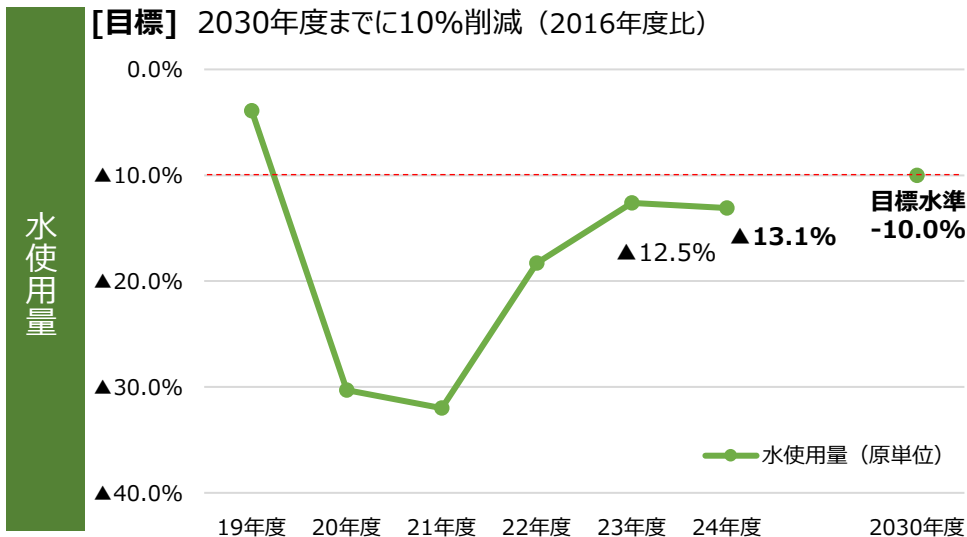
（注）本投資法人が管理権限を持つ物件（一棟貸し物件等、テナント自身が電力会社との契約等を行っている物件を除いたもの）を対象としています。





## E：各マテリアリティのKPI達成に向け取り組みを継続推進 S：地域貢献と障がい者支援を目的とした社会活動の推進

### ▶ マテリアリティ（KPI）の進捗状況



### 魅力ある地域

#### ▶ nORBESAにおける社会科見学

地域の魅力を発見することで、不動産や観光に資する人材の育成等  
中長期的な効果を目的に社会科見学を実施



札幌市内の小学生を対象とし、25年8月期は100名弱の児童が参加  
→今後も継続して実施予定

#### ▶ パラリンアート ゴールドパートナー（協賛）



障がい者がアートで夢を叶える  
世界を作ることを理念とする  
パラリンアートを支援



共用部リニューアルの一環で  
エントランス等にパラリンアートの  
作品を展示

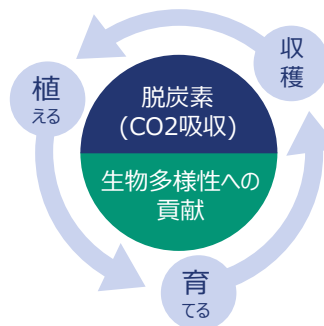
(注) グリーン認証とは、DBJ Green Building認証、BELS評価またはCASBEE不動産評価を指し、グリーン認証（3★相当以上）とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。



## 野村不動産グループが保有する「つなぐ森（奥多摩）」での社員研修により、生物多様性や循環型社会を学ぶ

### <つなぐ森>

- 野村不動産グループでは「循環する森づくり」を行う目的で森を保有
- 東京都の森林資源を利活用し、「地産地消の循環する森づくり」を推進



### <社員研修の様子>

- 五感で感じ、学びから行動へ。サステナブルツーリズム 実施プログラム（事例）



ガイダンス

(サステナビリティの説明)



障がい者交流

(D&I / 人権)



ネイチャーガイド

(生物多様性保全)



わさび収穫

(生態系サービス/水源涵養)



木の実拾い

(遺伝子の多様性)



木材加工所 見学

(木材利用 / 事業連携)

※ 具体的な取り組み等の詳細は野村不動産HDの公式HP ([こちら](#)) をご覧ください。



# 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。