

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成29年12月19日

【発行者名】 野村不動産マスターファンド投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 吉田 修平

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号

【事務連絡者氏名】 野村不動産投資顧問株式会社
取締役NMF運用グループ統括部長 岡田 賢一

【連絡場所】 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号

【電話番号】 03-3365-8767

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【提出理由】

本投資法人は、平成29年12月19日開催の本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社の投資委員会において、本投資法人の運用等に関する方針を定めた資産運用ガイドラインの改正について決議が行われたことに伴い、以下のとおり同日付で本投資法人の運用に関する基本方針が変更されることとなりましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

(1) 変更内容についての概要

本投資法人は、平成27年10月1日付で、旧野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人との新設合併を通じて総合型リートとして誕生し、物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設を主たる投資対象としつつ、その他様々な用途の不動産関連資産も投資対象とする「総合型戦略」を、「大型化戦略」及び「賃貸バリューチェーン」とともに投資戦略として定め、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を目指してきました。

J-REIT市場においては、近年、宿泊施設やヘルスケア施設等、投資セクターの多様化が進み、特に「宿泊施設」においては、平成32年の東京オリンピック開催や、我が国の観光立国に向けた政府による各種施策等を背景として、観光やビジネス等の安定的な国内需要に加え、中長期的に、インバウンドによる訪日外国人の増加等による海外需要が期待され、今後、更なる需要の拡大が見込まれると考えています。

また、「宿泊施設」は固定賃料形態に加え変動賃料形態の導入によるキャッシュフローのアップサイドも取り込める特性を有しており、ポートフォリオの収益性向上に寄与するものと考えています。

そのような中で、本投資法人のスポンサーである野村不動産グループにおいても、ホテル事業への参画が決定し、新ブランドである「NOHGA HOTEL（ノーガ ホテル）」を冠する第1号案件が2018年に開業を予定する等、将来的に「賃貸バリューチェーン」（物件供給パイプライン及びマネジメントパイプライン）の更なる強化が期待できると考えています。

また、本投資法人は、第5期（平成30年2月期）より、平成27年11月に公表した中長期運用戦略におけるGrowthフェーズ、つまり外部成長と内部成長の両輪で「成長」を持續するフェーズへ移行していますが、投資機会の拡大とポートフォリオの収益性向上をもたらす宿泊施設への投資は、Growthフェーズにおける本投資法人の運用戦略に合致するものと考えています。

上記の投資環境及び本投資法人の運用戦略を踏まえ、本投資法人において、従来の主要4セクターに加えて、宿泊施設への投資を行うことを企図し、宿泊施設への投資における投資方針を明確にする変更を含む運用ガイドラインの改正を決議しました。

主な変更の内容は以下のとおりです。なお、変更箇所を下線を付しています。

現行運用ガイドライン	変更後
<p>投資方針</p> <p>第1 基本方針</p> <p>(1)基本方針</p> <p>本投資法人は、投信法に基づき、その規約において、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則に定めるものをいう。）に対する投資として運用することを目的として、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその基本方針とする。</p> <p>また、当社が別途定める「サステナビリティ方針」に基づき、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）に配慮した運用を行い、中長期的な投資主価値の向上を図るものとする。</p> <p>(2)（記載省略）</p>	<p>投資方針</p> <p>第1 基本方針</p> <p>(1)基本方針</p> <p>本投資法人は、投信法に基づき、その規約において、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則に定めるものをいう。）のうち、<u>不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権</u>に対する投資として運用することを目的として、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその基本方針とする。</p> <p>また、当社が別途定める「サステナビリティ方針」に基づき、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）に配慮した運用を行い、中長期的な投資主価値の向上を図るものとする。</p> <p>(2)（現行のとおり）</p>

現行運用ガイドライン	変更後
<p>投資方針</p> <p>第2 - 1 投資基準（物件選定基準・ポートフォリオ構築基準）</p> <p>1.（記載省略）</p> <p>2. 物件選定基準</p> <p>不動産関連資産への投資にあたっては、以下の各項目を基準として個別の運用不動産の選定を行う。選定に関しては、規約第27条に定める「中長期の安定した収益の確保」という基本方針に基づき、立地・建物スペック・収支実績等から安定した収益が見込める点を重視するものとする。</p> <p>(1) 用途毎の物件選定基準</p> <p>() 物流施設</p> <p>a) 建物用途の判断基準</p> <p>取得時点において、取得対象とする不動産の賃貸可能面積のうち、<u>物流施設（注）として供される部分の面積が50%超であるものをいう。</u></p> <p>なお、建物の敷地又は当該敷地に係る地上権若しくは賃借権（建物の敷地又は当該敷地に係る地上権又は賃借権の本体をなす不動産を以下「敷地等」という。）のみに投資する場合には、敷地等上の建物の用途がかかる基準を満たすもの又は満たすことが見込まれるものをいう（以下、他の用途についても同じ）。</p> <p>（注）その他、一般消費者向け倉庫（トランクルーム、レンタル収納スペースなど）にも投資を行うことができるものとし、この場合は下記b)の物件規模基準は適用しない。</p> <p>b)（記載省略）</p> <p>() 商業施設</p> <p>a) 建物用途の判断基準</p> <p>取得時点において、取得対象とする不動産の賃貸可能面積のうち、<u>商業施設（注）として供される部分の面積が50%超である状態をいう。</u></p> <p>（注）本投資法人は、商業施設を以下の2つのタイプに分類する。</p>	<p>投資方針</p> <p>第2 - 1 投資基準（物件選定基準・ポートフォリオ構築基準）</p> <p>1.（現行のとおり）</p> <p>2. 物件選定基準</p> <p>不動産関連資産への投資にあたっては、以下の各項目を基準として個別の運用不動産の選定を行う。選定に関しては、規約第27条に定める「中長期の安定した収益の確保」という基本方針に基づき、立地・建物スペック・収支実績等から安定した収益が見込める点を重視するものとする。</p> <p>(1) 用途毎の物件選定基準</p> <p>() 物流施設</p> <p>a) 建物用途の判断基準</p> <p>取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積等に照らし、<u>主たる用途が物流施設（注）であると判断されるものをいう。</u></p> <p>なお、建物の敷地又は当該敷地に係る地上権若しくは賃借権（建物の敷地又は当該敷地に係る地上権又は賃借権の本体をなす不動産を以下「敷地等」という。）のみに投資する場合には、敷地等上の建物の用途がかかる基準を満たすもの又は満たすことが見込まれるものをいう（以下、他の用途についても同じ）。</p> <p>（注）その他、一般消費者向け倉庫（トランクルーム、レンタル収納スペースなど）にも投資を行うことができるものとし、この場合は下記b)の物件規模基準は適用しない。</p> <p>b)（現行のとおり）</p> <p>() 商業施設</p> <p>a) 建物用途の判断基準</p> <p>取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積等に照らし、<u>主たる用途が商業施設（注）であると判断されるものをいう。</u></p> <p>（注）本投資法人は、商業施設を以下の2つのタイプに分類する。</p>

現行運用ガイドライン			変更後		
分類	駅前立地型	居住地立地型	分類	駅前立地型	居住地立地型
概要	(ターミナル)駅の集客力に依拠した施設	周辺居住者を後背人口に抱えた施設	概要	(ターミナル)駅の集客力に依拠した施設	周辺居住者を後背人口に抱えた施設
主な評価項目	<ul style="list-style-type: none"> ・駅の乗降客数 ・駅距離（アクセス性） ・商業集積状況（繁華性） ・視認性 ・他の商業施設との相乗効果 ・建物設備のスペック 	<ul style="list-style-type: none"> ・商圈人口 ・交通アクセス性 ・競合店動向 ・テナント及び用途の代替性 ・賃貸借契約期間 ・テナントクレジット 	主な評価項目	<ul style="list-style-type: none"> ・駅の乗降客数 ・駅距離（アクセス性） ・商業集積状況（繁華性） ・視認性 ・他の商業施設との相乗効果 ・建物設備のスペック 	<ul style="list-style-type: none"> ・商圈人口 ・交通アクセス性 ・競合店動向 ・テナント及び用途の代替性 ・賃貸借契約期間 ・テナントクレジット
主なテナント層	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス系テナント ・物販店舗 ・飲食店舗等 	<ul style="list-style-type: none"> ・食品スーパー ・総合スーパー ・家具量販店 ・スポーツクラブ等 	主なテナント層	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス系テナント ・物販店舗 ・飲食店舗等 	<ul style="list-style-type: none"> ・食品スーパー ・総合スーパー ・家具量販店 ・スポーツクラブ等
<p>b) ~ c) （記載省略）</p> <p>() オフィス</p> <p>a) 建物用途の判断基準</p> <p>取得時点において、取得対象とする不動産の賃貸可能面積のうち、<u>オフィス（注）として供される部分の面積が50%超であるものをいう。</u></p> <p>（注）飲食・物販を目的としたテナントの入居部分は含まれないものとする。</p> <p>b) （記載省略）</p> <p>() 居住用施設</p> <p>a) 建物用途の判断基準</p> <p>取得時点において、取得対象とする不動産の賃貸可能面積のうち、<u>居住用施設（注）として供される部分（以下「居住用施設部分」という。）の面積が50%超である状態をいう。</u></p> <p>（注）居住用施設とは以下の施設等をいう。なお、賃貸住宅以外の居住用施設については、物件の運営形態に基づき、通常の賃貸方式に加え、施設運営を行う専門のオペレーターへの運営委託方式を検討する。</p>			<p>b) ~ c) （現行のとおり）</p> <p>() オフィス</p> <p>a) 建物用途の判断基準</p> <p>取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積等に照らし、<u>主たる用途がオフィス（注）であると判断されるものをいう。</u></p> <p>（注）飲食・物販を目的としたテナントの入居部分は含まれないものとする。</p> <p>b) （現行のとおり）</p> <p>() 居住用施設</p> <p>a) 建物用途の判断基準</p> <p>取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積等に照らし、<u>居住用施設（注）であると判断されるものをいう。</u></p> <p>（注）居住用施設とは以下の施設等をいう。なお、賃貸住宅以外の居住用施設については、物件の運営形態に基づき、通常の賃貸方式に加え、施設運営を行う専門のオペレーターへの運営委託方式を検討する。</p>		

現行運用ガイドライン		変更後	
賃貸住宅 (社宅(法人へ一括賃貸されるもの)、学生マンション(入居者を学生に限定したものを)を含む。)	一般的な住居としての利用を目的として、原則として1年以上の期間を賃貸する居住用施設をいう。	賃貸住宅 (社宅(法人へ一括賃貸されるもの)、学生マンション(入居者を学生に限定したものを)を含む。)	一般的な住居としての利用を目的として、原則として1年以上の期間を賃貸する居住用施設をいう。
短期滞在型マンション	家具付きで、週から月単位(1年未満)の短期滞在を目的とした居住用施設をいう。	短期滞在型マンション	家具付きで、週から月単位(1年未満)の短期滞在を目的とした居住用施設をいう。
サービスアパートメント	家具付きで、リネン(寝具)交換、フロントサービス、コンシェルジュサービス等の提供を伴う居住用施設をいう。	サービスアパートメント	家具付きで、リネン(寝具)交換、フロントサービス、コンシェルジュサービス等の提供を伴う居住用施設をいう。
寮	パブリックスペースの設置、食事の提供施設の設置等、所謂「寮」としての形態で利用される居住用施設をいう。	寮	パブリックスペースの設置、食事の提供施設の設置等、所謂「寮」としての形態で利用される居住用施設をいう。
高齢者向け住宅	介護サービスの提供を伴う居住用施設をいう。	高齢者向け住宅	介護サービスの提供を伴う居住用施設をいう。
(新設)		<p>() 宿泊施設</p> <p>a) 建物用途の判断基準</p> <p>取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積、賃料収入等に照らし、主たる用途が宿泊施設であると判断されるものをいう。なお、宿泊施設には、付随するレストラン、会議室、宴会場、スパ等を含むものとする。</p> <p>b) 契約形態の判断基準</p> <p>取得対象とする宿泊施設は、原則として賃貸借方式(変動賃料形態を含む。)により運用する形態のものとし、投資法人による直接的な運営委託方式は採用しないものとする。</p> <p>c) 物件選定方針</p> <p>宿泊施設への投資にあたっては、後記「(2)用途にかかわらず適用される物件選定基準」に加え、物件選定方針として収益性と安定性のバランス型投資を行うものとする。</p> <p>特に宿泊施設については、経済情勢をはじめ、訪日外国人の動向、周辺地域における自然災害等の影響に留意した立地選定をするとともに、運営者(オペレーター)の能力、ブランド力が収益性に与える影響が大きいことを勘案し、賃貸借契約条件や運営者の信用力、代替性を重視した物件選定を行う。また、運営者との間のFF&E(注)を含む資産区分と修繕更新義務の負担区分にも留意する。</p>	

現行運用ガイドライン	変更後
<p>() その他の用途 その他の投資対象不動産については様々な用途があり、用途によって投資基準が多様であることに鑑み、具体的な規模等の制限は設けないが、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に考慮した上で、投資を行う。</p> <p>(2) 用途にかかわらず適用される物件選定基準 用途にかかわらず全ての物件の取得に当たり、以下の各項目につき検討する。 () ~ () （記載省略）</p> <p>() テナント構成について テナントの信用力、使用目的が適正である物件に投資を行う。 なお、原則としてマルチテナントを対象とする物件に投資を行うものとし、単独又は少数のテナントに賃貸される物件については、賃貸借契約の内容、当該法人等の商業登記簿や企業調査会社による調査による当該法人等の信用力、退去後のテナント誘致の見込み、用途の特殊性等を総合的に勘案した上で、投資判断することとする。 ()（記載省略）</p> <p>3 . ~ 4 . （記載省略）</p>	<p>(注) FF&EとはFurniture、Fixture & Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、宿泊施設運営に必要な資産をいう。</p> <p>() その他の用途 その他の投資対象不動産については様々な用途があり、用途によって投資基準が多様であることに鑑み、具体的な規模等の制限は設けないが、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に考慮した上で、投資を行う。</p> <p>(2) 用途にかかわらず適用される物件選定基準 用途にかかわらず全ての物件の取得に当たり、以下の各項目につき検討する。 () ~ () （現行のとおり）</p> <p>() テナント構成について テナントの信用力、使用目的が適正である物件に投資を行う。 なお、<u>宿泊施設を除き</u>、原則としてマルチテナントを対象とする物件に投資を行うものとし、単独又は少数のテナントに賃貸される物件については、賃貸借契約の内容、当該法人等の商業登記簿や企業調査会社による調査による当該法人等の信用力、退去後のテナント誘致の見込み、用途の特殊性等を総合的に勘案した上で、投資判断することとする。 ()（現行のとおり）</p> <p>3 . ~ 4 . （現行のとおり）</p>

現行運用ガイドライン	変更後
<p>投資方針</p> <p>第3-1 ポートフォリオ運営管理方針（基本戦略 リーシング方針）</p> <p>1.（記載省略）</p> <p>2.リーシング方針</p> <p>2-1 共通（居住用施設を除く。）</p> <p>（1）周辺マーケット動向の把握</p> <p>独自の調査、第三者によるマーケットレポート及び不動産仲介業者等の市場関係者から収集した情報に基づき、各運用不動産の属する周辺マーケットのテナント需給の見通し、賃料相場、稼働率、競合物件動向等を分析する。なお、周辺マーケットに構造的変化（新規賃貸不動産の開発動向、新たな交通機関の開業・新駅の設置等）が見られる場合には、当該変化の影響を分析する。</p> <p>（2）～（5）（記載省略）</p> <p>（新設）</p> <p>2-2（記載省略）</p>	<p>投資方針</p> <p>第3-1 ポートフォリオ運営管理方針（基本戦略 リーシング方針）</p> <p>1.（現行のとおり）</p> <p>2.リーシング方針</p> <p>2-1 共通（居住用施設を除く。）</p> <p>（1）周辺マーケット動向の把握</p> <p>独自の調査、第三者によるマーケットレポート及び不動産仲介業者、<u>コンサルタント等の市場関係者から収集した情報に基づき、各運用不動産の属する周辺マーケットのテナント需給の見通し、賃料相場、稼働率、競合物件動向等を分析する。なお、周辺マーケットに構造的変化（新規賃貸不動産の開発動向、新たな交通機関の開業・新駅の設置等）が見られる場合には、当該変化の影響を分析する。なお、<u>宿泊施設においては、上記の構造的変化に加え、近隣観光施設の動向、外国人を含む旅行者の動向等にも着目した分析を行う。</u></u></p> <p>（2）～（5）（現行のとおり）</p> <p>（6）<u>運営者（オペレーター）の選定基準</u></p> <p><u>宿泊施設においては、収益性が運営者の運営能力に依るところが大きいことから、運営者の経営状況及び宿泊施設運営の実績等を考慮するものとする。</u></p> <p>2-2（現行のとおり）</p>

（2）変更の年月日

平成29年12月19日