



MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

17th

2024年2月期決算説明資料

April 17, 2024

MASTER FUND



1. 決算ハイライト	3
2. 資産の取得・売却	6
3. 運用戦略の推進状況	10
4. 資産の運用状況	15
5. 鑑定評価	25
6. ファイナンス	27
7. 業績予想	29
8. ESGへの取り組み	32



決算ハイライト





巡航分配金(注1)の成長を実現、運用戦略に基づく売却益4期分割分配の第1弾を実施

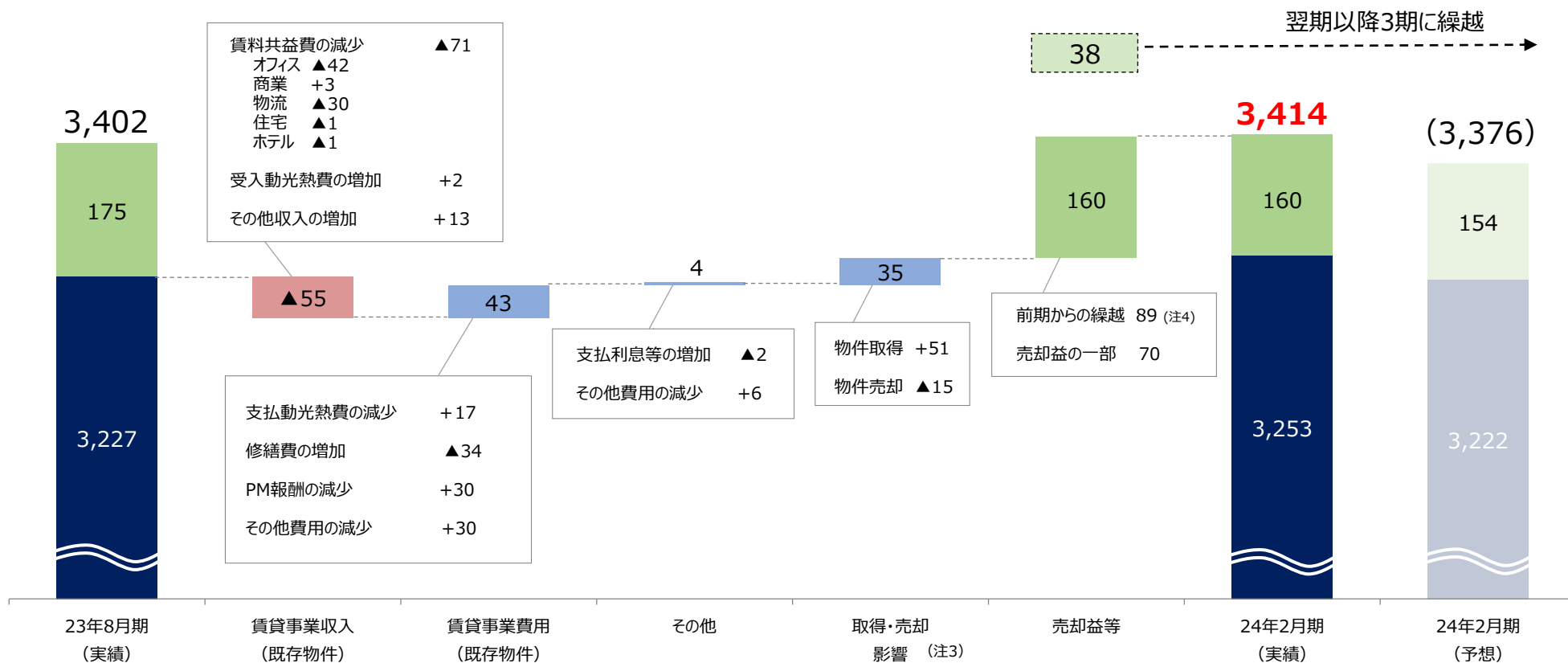
▶ 一口当たり分配金の増減要因 (円/口)

■ : 増配要因

■ : 減配要因

■ : 売却益等による分配 (注2)

売却物件	売却益相当分配予定額				
	24年2月期	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	70円	12円	12円	12円	-



(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。(注2) 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3) 直前期の物件取得売却に伴う影響を含みます。(注4) 23年8月期から144円/口を繰越していますが、うち55円/口は前倒しの修繕工事に使用しています。

24年2月期 決算ハイライト



(単位：百万円)

	23年8月期	24年2月期	差異	24年2月期	差異
	実績(A)	実績(B)	(B)-(A)	予想(C)	(B)-(C)
営業収益	43,645	39,375	▲ 4,270	39,314	60
賃貸事業収入	35,801	35,631	▲ 170	35,583	48
その他賃貸事業収入	3,137	3,202	64	3,188	13
不動産等売却益	4,706	542	▲ 4,164	542	▲ 0
営業費用	24,714	24,203	▲ 510	24,313	▲ 110
賃貸事業費用	17,622	17,404	▲ 218	17,524	▲ 120
うち修繕費	1,699	1,843	143	1,623	219
うち公租公課	3,467	3,427	▲ 40	3,423	3
うち減価償却費	5,780	5,775	▲ 4	5,754	20
うちその他賃貸事業費用	6,674	6,358	▲ 316	6,722	▲ 364
資産運用報酬	3,658	3,451	▲ 207	3,435	15
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	810	725	▲ 84	730	▲ 4
営業利益	18,931	15,172	▲ 3,759	15,001	170
営業外収益	5	8	2	5	3
営業外費用	2,207	2,221	14	2,224	▲ 2
支払利息その他融資関連費用	2,196	2,209	13	2,212	▲ 2
その他営業外費用	10	11	0	11	▲ 0
経常利益	16,729	12,958	▲ 3,770	12,782	176
特別損益	17	-	▲ 17	-	-
当期純利益	16,746	12,958	▲ 3,788	12,781	177
(売却損益除く当期純利益)	(12,040)	(12,416)	(375)	(12,238)	(177)
利益分配金 a	16,041	13,626	▲ 2,414	13,367	259
利益超過分配金 b	0	2,470	2,470	2,550	▲ 80
分配総額 a+b	16,041	16,097	56	15,918	179
内部留保総額 (注1)	6,578	6,578	-	6,578	-
一口当たり分配金 (円)	3,402	3,414	12	3,376	38
うち利益分配(円)	3,402	2,890	▲ 512	2,835	55
うち一時差異等調整引当額(円)	-	511	511	529	▲ 18
うちその他の利益超過分配(円)	0	13	13	12	1
総資産	1,192,127	1,187,285	▲ 4,841	1,188,402	▲ 1,117
有利子負債	521,377	521,334	▲ 42	521,334	-
LTV	43.7%	43.9%	0.2%	43.9%	0.0%
時価総額	806,770	702,093	▲ 104,677	-	-
NOI	27,097	27,204	107	27,001	202
FFO	20,434	20,823	389	20,625	198

(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

24年2月期実績 - 23年8月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲4,270
賃貸事業収入の減少	▲170
既存物件の賃料共益費の減少	▲337
物件取得・売却による影響	167
その他賃貸事業収入の増加	64
受入動光熱費の増加	8
その他収入の増加	56
不動産等売却益の減少	▲4,164
営業費用	▲510
賃貸事業費用の減少	▲218
修繕費の増加	143
公租公課の減少	▲40
支払動光熱費の減少	▲90
PM報酬の減少	▲143
減価償却費の減少	▲4
その他費用の減少	▲83
資産運用報酬・その他営業費用の減少	▲291
営業外損益	▲12
支払利息その他融資関連費用の増加	14
特別損益	▲17
災害引当戻入の剥離	▲17
当期純利益	▲3,788
前期繰越利益及び売却益分割分配 (注2)	755

(注2) 繰越利益を活用した前倒し修繕260百万円を除く



資産の取得・売却



～ 資産入替および交換取引の継続実施（24年2月期・24年8月期）～



スポンサー開発及び外部の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7物件 **141億円**

(平均築年数 **3年**、平均NOI利回り **4.8%**) (注1) (注2)

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
(交換取引①)



MIMARU SUITES
東京浅草



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

居住用施設



プライドフラット
渋谷笹塚



プライドフラット
浅草ティアージュ



イリーゼ浦安
(ヘルスクエア施設)

商業施設



MEFULL千歳烏山
(交換取引②)



売却5物件 **120億円**

(平均築年数 **26年**、平均NOI利回り **3.3%**) (注1) (注3)

オフィス



野村不動産上野ビル

<スポンサーとの戦略的資産入替 (SPR) >

野村不動産が再開発した場合を含め、
売却時の**優先交渉権を取得済**
⇒ 将来的な優良資産の取得機会を確保

※SPRの詳細はp.9

居住用施設



PU金山
(名古屋)



PU上前津
(名古屋)



PU千早
(福岡)



PU飯田橋

(交換取引①)

(交換取引②)

売却益 計11.6億円 (24年2月期・24年8月期合計)

➡ **4期分割分配** (売却益分配方針の詳細はp.13)

(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(予定)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2月期及び23年8月期もしくは23年8月期及び24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。

～ホテルセクターへの投資（24年2月期・24年8月期）～



インバウンド需要も高い観光地である東京浅草及び金沢の中心部に位置する築浅ホテルを取得

MIMARU SUITES 東京浅草

“広い客室と充実した室内設備で中長期滞在するインバウンドニーズに対応”



＜広々客室のアpartメントホテル＞

- ✓ 全室60㎡～74㎡、**4名～6名**利用可
- ✓ キッチン、冷蔵庫等の家電設備を完備
- ✓ 宿泊者のうち**9割以上が外国人観光客、9割程度が3連泊以上**



取得日	2024年4月3日
取得価格	2,360百万円
鑑定評価額	3,120百万円
NOI利回り	7.1% (注1)
竣工年月日	2022年2月7日
所有形態 (土地)	事業用定期転借地権
賃料形態	固定賃料 + 変動賃料 (GOP連動)

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

“新幹線延伸による観光需要増が期待されるJR金沢駅至近ホテル”



＜新幹線延伸による需要増期待＞

- ✓ 24年3月、**金沢-敦賀間が開業**
関西圏・中京圏とのアクセスが向上
- ✓ 本物件は新幹線停車駅である**JR「金沢」**
駅から徒歩5分に位置
国内外の宿泊需要の更なる増加が期待



取得日	2024年3月1日
取得価格	2,161百万円
鑑定評価額	2,270百万円
NOI利回り	4.9% (注1)
竣工年月日	2018年2月10日
所有形態 (土地)	所有権
賃料形態	固定賃料

(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。



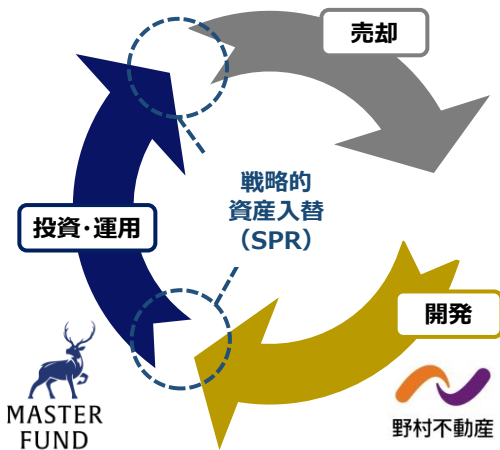
スポンサーと協働した戦略的資産入替（SPR : Strategic Property Replacement）の推進

野村不動産上野ビルの売却

譲渡日	2024年4月
譲渡価格	6,930百万円
竣工年月	1990年3月

＜ SPR ＞

- ① テナント状況や将来競争力を踏まえスポンサーへ物件売却（優先交渉権付売買契約）
- ② スポンサーにてセクター転換を含めた再開発によるバリューアップ
- ③ 本投資法人は優先交渉権行使で優良資産の取得機会獲得



SPRにおける開発物件

野村不動産溜池山王ビル（注1）

木質サステナブルオフィス

竣工年月	2023年10月
環境認証	ZEB Ready

2016年5月 スポンサーへ売却
→ 再開発によりバリューアップ

INOF溜池ビル

運用中物件

<div style="background-color: #e67e22; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">商業施設</div> <div style="text-align: center;"> <p>(SPR)</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>旧三菱自動車杉並店（底地） （17年6月売却）</p> </div>	<div style="background-color: #e67e22; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">商業施設</div> <div style="text-align: center;"> <p>サミットストア本天沼店 （19年3月取得）</p> </div>	<div style="background-color: #e67e22; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">商業施設</div> <div style="text-align: center;"> <p>(SPR)</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>旧イトーヨーカドー東習志野店 （17年6月売却）</p> </div>	<div style="background-color: #27ae60; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">物流施設</div> <div style="text-align: center;"> <p>Landport東習志野 （20年3月取得）</p> </div>	<div style="background-color: #e67e22; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">商業施設</div> <div style="text-align: center;"> <p>(SPR)</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>旧三菱自動車渋谷店（底地） （17年6月売却）</p> </div>	<div style="background-color: #2980b9; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">居住用施設</div> <div style="text-align: center;"> <p> Proudフラット渋谷富ヶ谷 （20年1月取得）</p> </div>
--	--	---	---	--	---

（注1）野村不動産溜池山王ビルについて、本投資法人は優先交渉権を保有していますが現時点において具体的な取得の予定はありません。



運用戦略の推進状況





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・総合型ゆえの
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

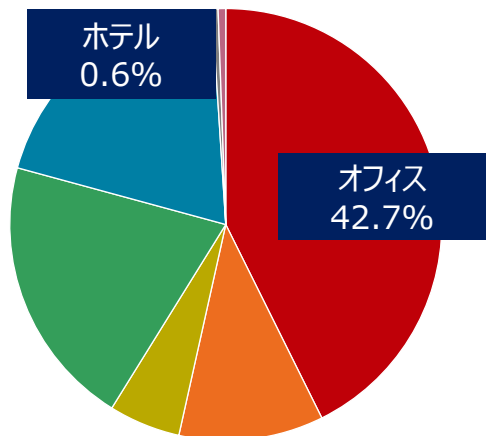
オフィスマーケットの不透明感

【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

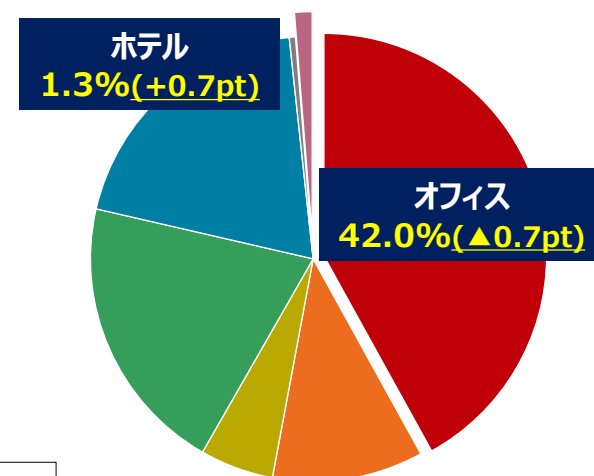


ホテルの取得とオフィスの売却を実行し、戦略通りオフィスセクター割合を低減

23年8月期末



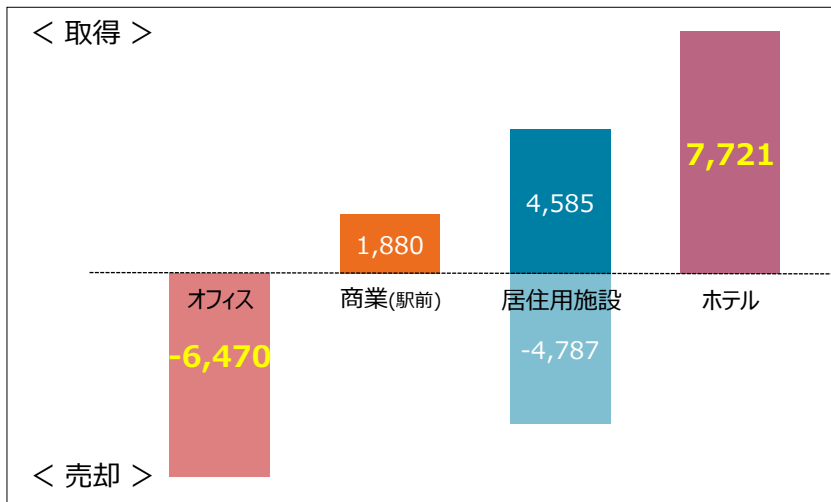
24年4月末時点



オフィスを中心に売却
ホテルのソーシングを強化

< 新規取得物件 >

取得物件名	セクター
MEFULL千歳烏山	商業(駅前)
PF渋谷笹塚	居住用施設
PF浅草ディアージュ	
イリーゼ浦安	
HWIP京都三条	ホテル
HWIP金沢駅前	
MIMARU浅草	



< 売却物件 >

売却物件名	セクター
NRE上野ビル	オフィス
PU金山	居住用施設
PU上前津	
PU千早	
PU飯田橋	

オフィスの中で
今後インフレ対応しにくい物件を
約300億円売却予定

【戦略②】 巡航分配金の維持向上と物件売却益の4期均等分配

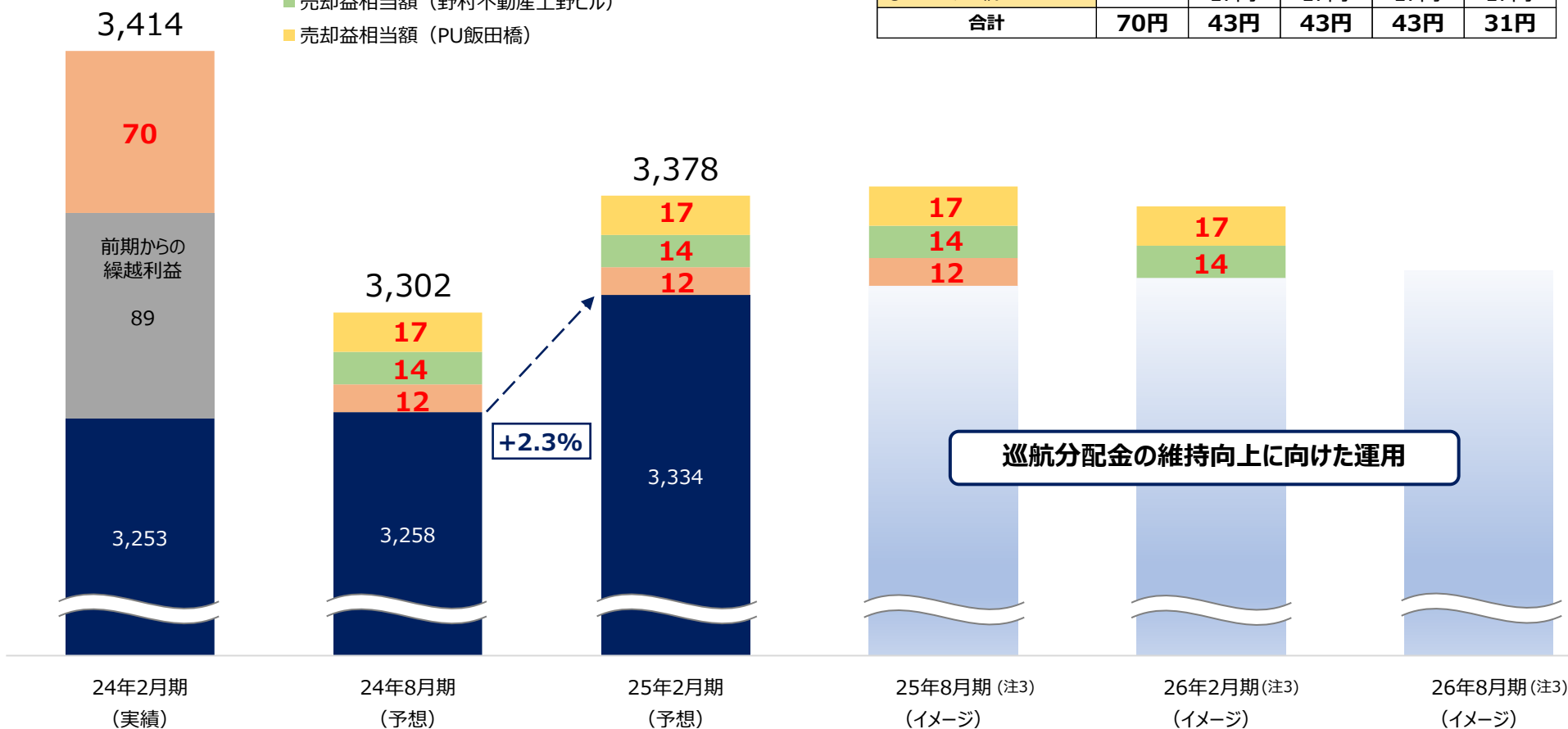


巡航分配金の維持向上を目指しつつ、売却益の4期均等分配(注1)により分配金を積み上げ

▶ 分配金イメージ (円/口)

- 巡航分配金
- 売却益相当額 (PU金山、PU上前津、PU千早)
- 売却益相当額 (野村不動産上野ビル)
- 売却益相当額 (PU飯田橋)

売却物件	売却益相当分配予定額 (注2)				
	24年2月期	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	70円	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
合計	70円	43円	43円	43円	31円




(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。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)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3)25年8月期、26年2月期及び26年8月期の分配金グラフはイメージであり、実際の分配金額とは異なります。




資産運用会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

▶ 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% (注))
- ✓ 迅速なテナントニーズ把握・対応 (居抜き、分割、etc)
- ✓ 先進的ソフトサービスの提供 (WORK-LIFE PLUS)

< 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% (注)



直営業比率
約83% (注)

< 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
- ✓ テナントとの共創による課題解決サービス提供 (Techrum)

< 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

▶ 資産運用会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**

(注) 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シリーズについてテナントとの賃貸借契約を契約締結した割合 (〔件数ベース〕)。



資産の運用状況

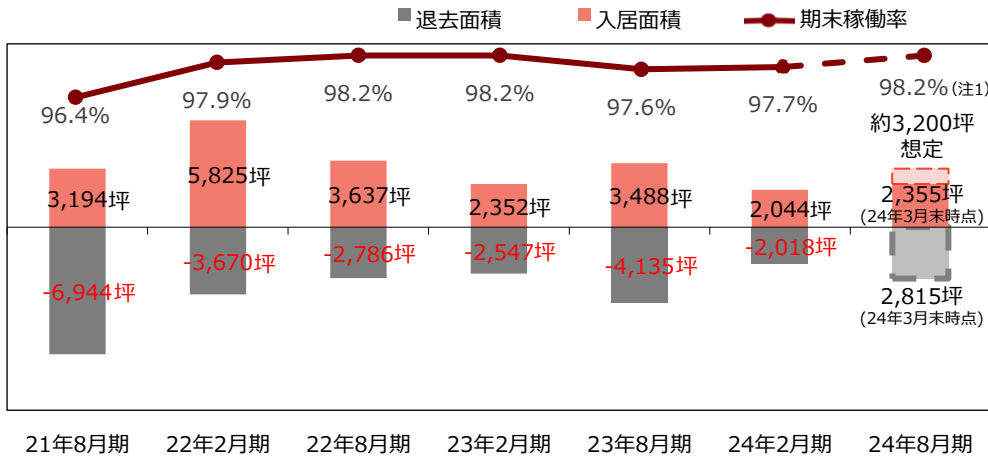




Office

底堅い需要を背景に、高稼働率を維持

▶ 入退去面積・期末稼働率推移

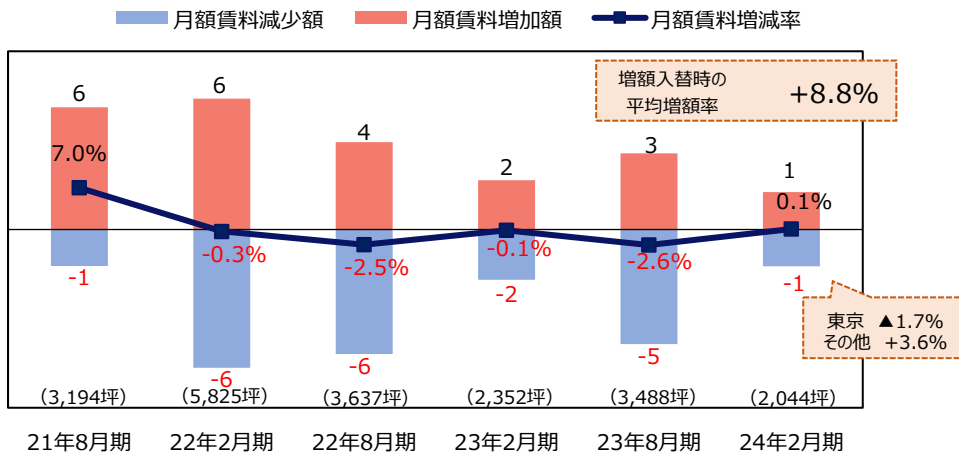


▶ 賃料ギャップ (24年2月末時点) (注2)

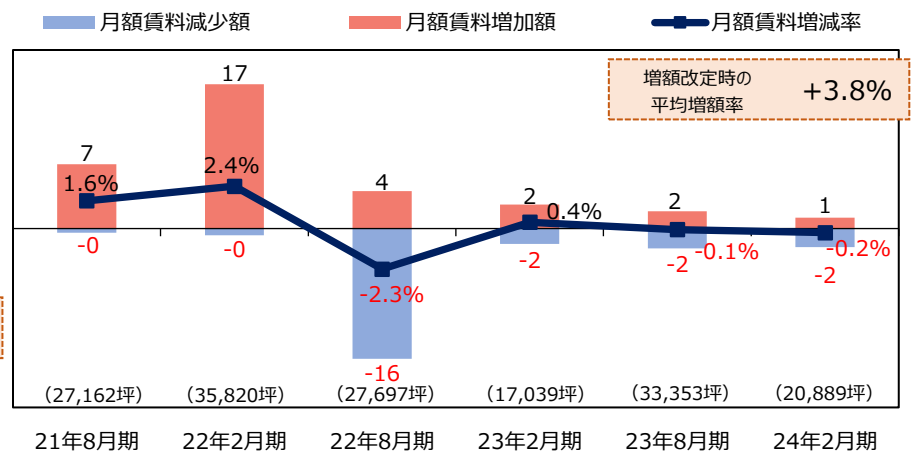
: **1.4%** (マーケット賃料 > 現行賃料)

	24年2月期	23年8月期	差異
全体	1.4%	2.7%	▲1.3%
東京	▲0.3%	1.1%	▲1.4%
その他	9.1%	10.1%	▲1.0%

▶ テナント入替による賃料増減 (注3) (百万円)



▶ 賃料改定による賃料増減 (注3) (百万円)



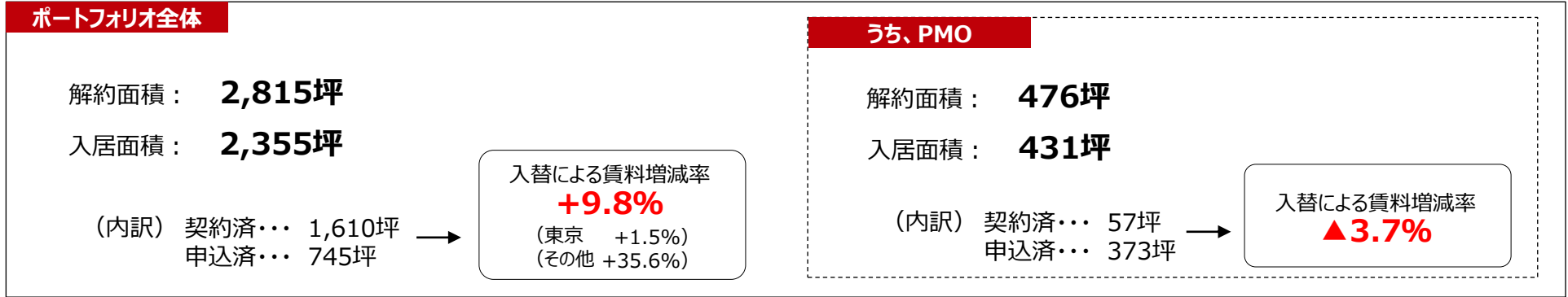
(注1) 野村不動産上野ビル (24年2月末稼働率81.1%) の売却による影響を含みます。(注2) 一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。
(注3) グラフ下部の () 内数値は、入替又は改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。



Office

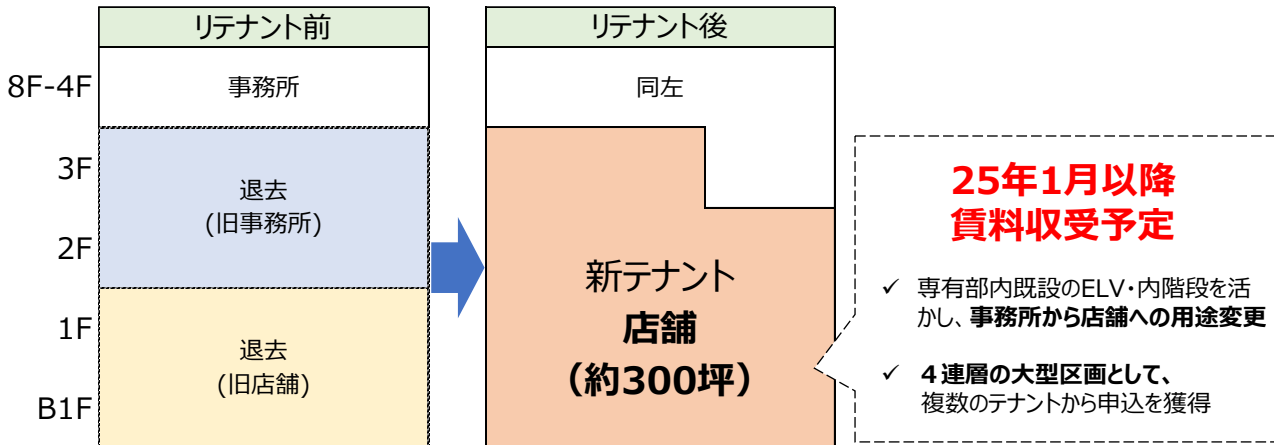
退去予定区画のリーシングも大部分が内定済と順調に推移。(PMOのリーシングも順調に推移)

▶ <24年8月期> リーシングの進捗状況 (24/3末時点)

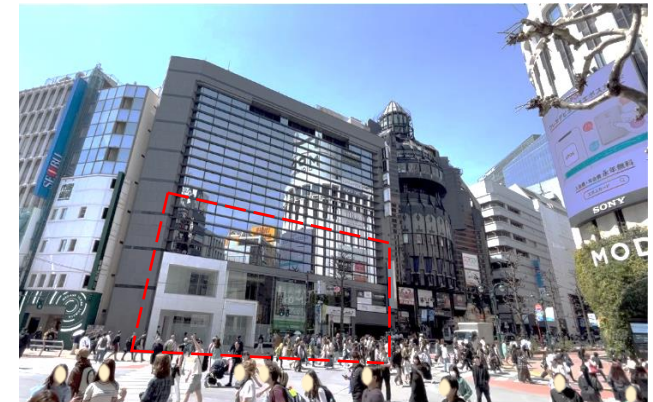


▶ NMF渋谷公園通りビル リテナント

4フロア (2テナント) が退去となるも、世界的な大手アパレル企業が入居予定 (契約締結済)



人通りの多い、全国屈指の繁華街に位置





Logistics

稼働率は100%を維持。大型テナントの再契約において、賃料増額を実現

改定・更新事例

<24年8月期契約更新>

◆ Landport浦安：10,570坪

⇒ **5年間の再契約**

立地優位性を活かして大幅な増額を実現。

(月額賃料増減率 +10.1%)



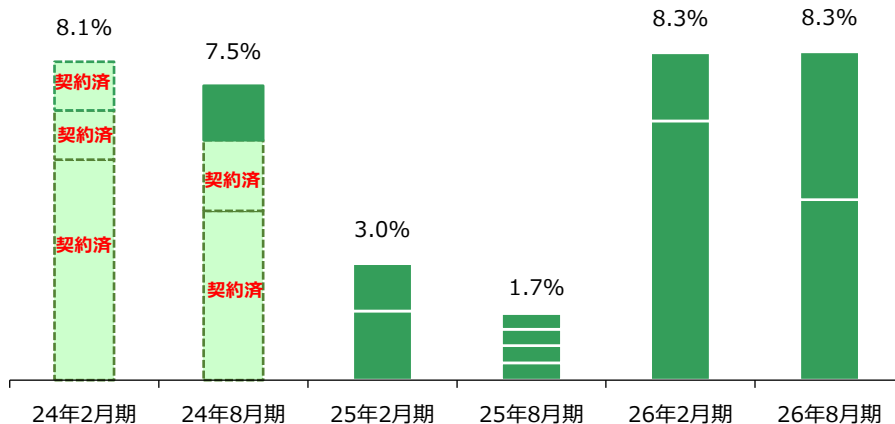
◆ 川口ロジスティクスセンターB棟：4,128坪

⇒ **3年間の再契約 (月額賃料増減率 +3.5%)**

隣接するA棟も再契約協議中。賃貸契約満了時期を合わせ、将来的な建替え等の可能性を広げる。



契約満了テナントの分散状況 (賃料ベース)



物流ポートフォリオマップ (東京圏)

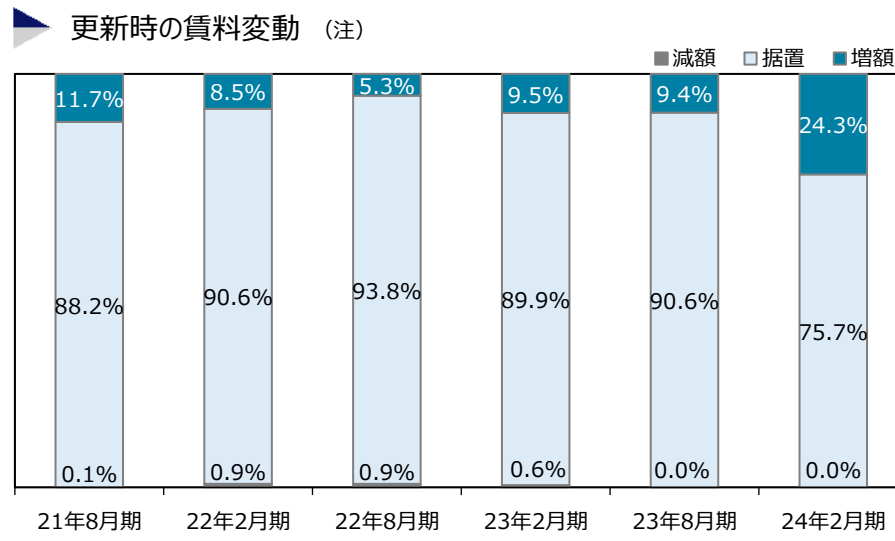
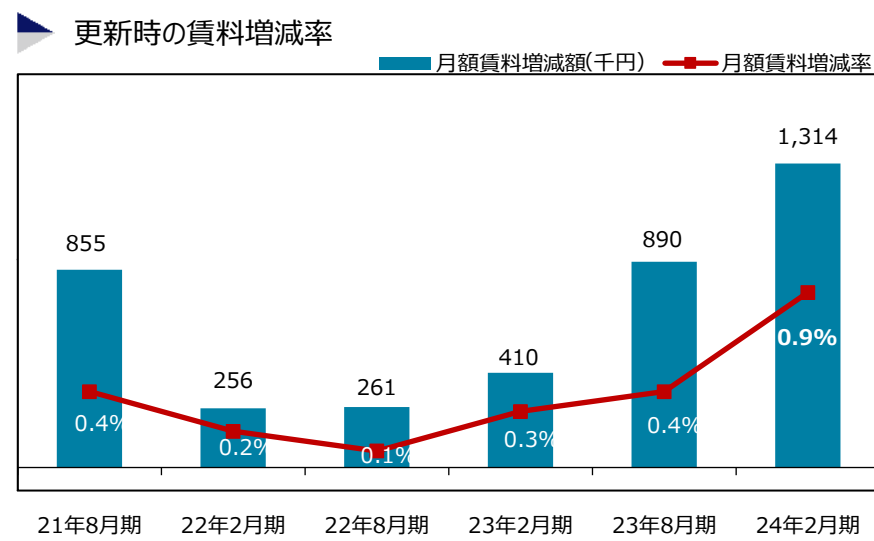
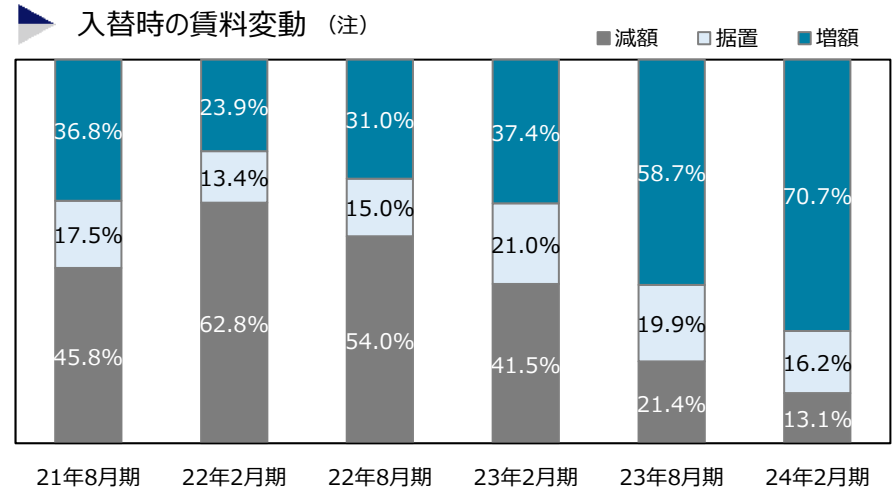
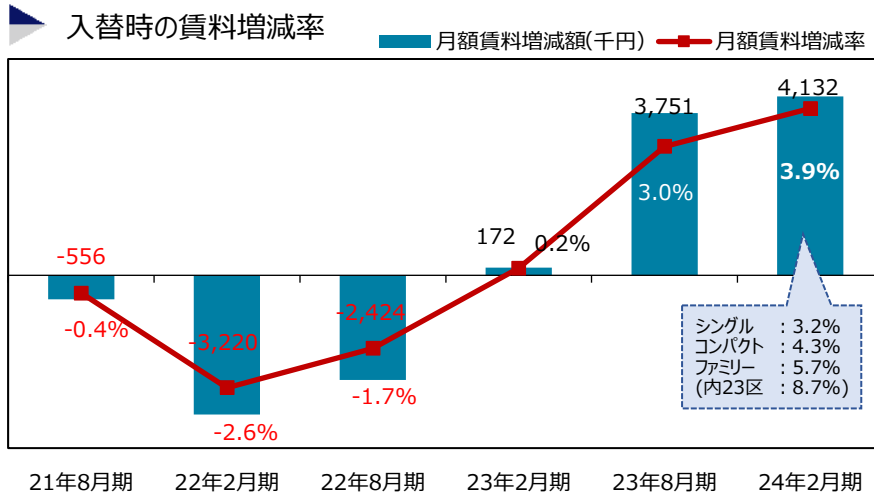
1物件を除き、**需要の底堅い外環道・国道16号線エリア内に分布**





Residential

堅調なマーケット環境を追い風に、入替時・更新時ともにより力強いアップサイドを実現



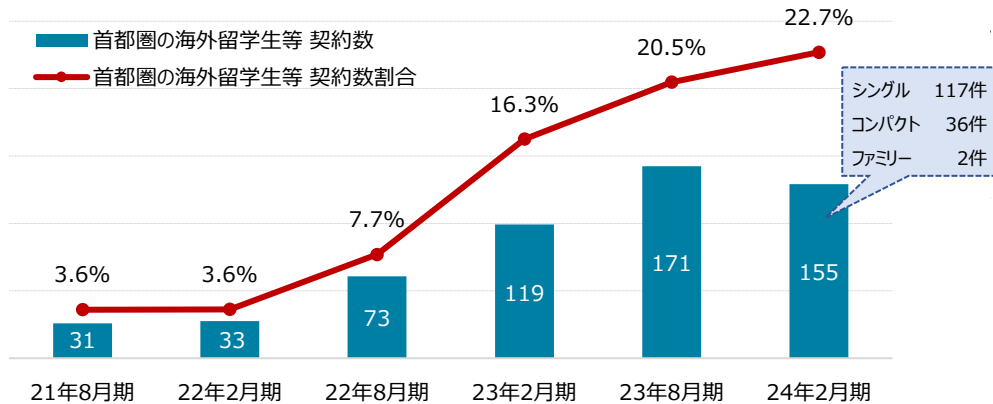
(注) 「入替時の賃料変動」「入替時の賃料増減率」「更新時の賃料変動」「更新時の賃料増減率」については、麹町レリアムガーデン（住宅棟）の入替え・更新実績を含んだ数値として算出しています。



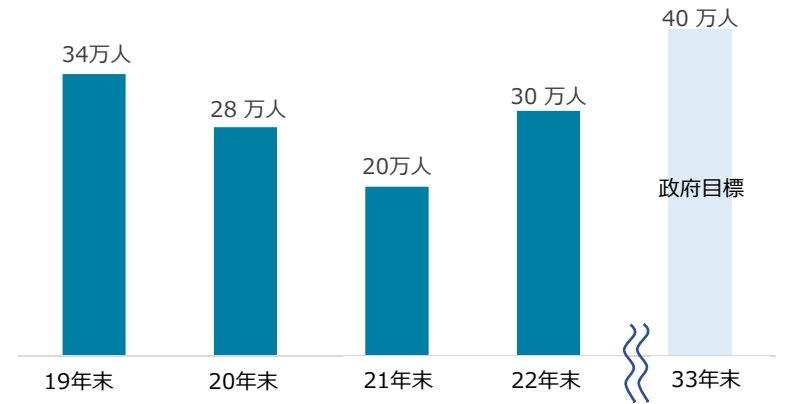
Residential

海外留学生等の継続取り込みと、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



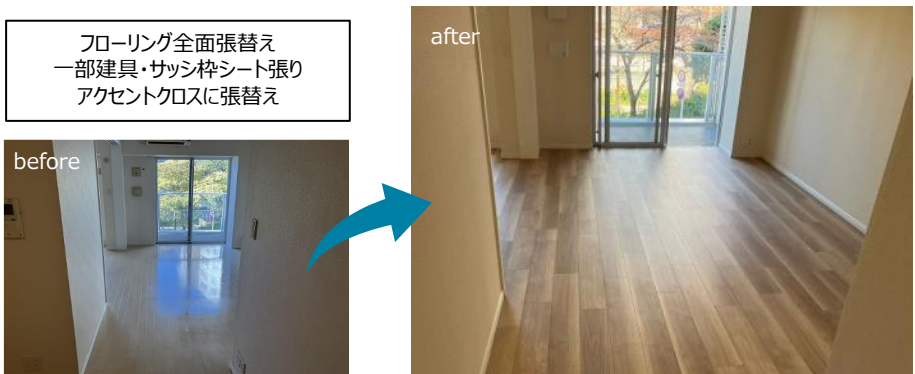
▶ 滞在留学生数（全国）の推移と政府目標



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

▶ 継続的なリニューアルを実施し、競争力の向上によるアップサイドの追求

リニューアル事例 (PU東中野コート)



<東京圏におけるリニューアル実績 (注)>

実施対象戸数	工事金額 (戸あたり)	ROI (年)	賃料増減率
15件	2,243千円	14.5%	+15.0%

大きくアップサイドが期待できるファミリータイプを中心にバリューアップ工事を実施

(注) バリューアップ工事対象住戸の中から、24年2月期中に賃貸開始となった住戸のみを集計しています。



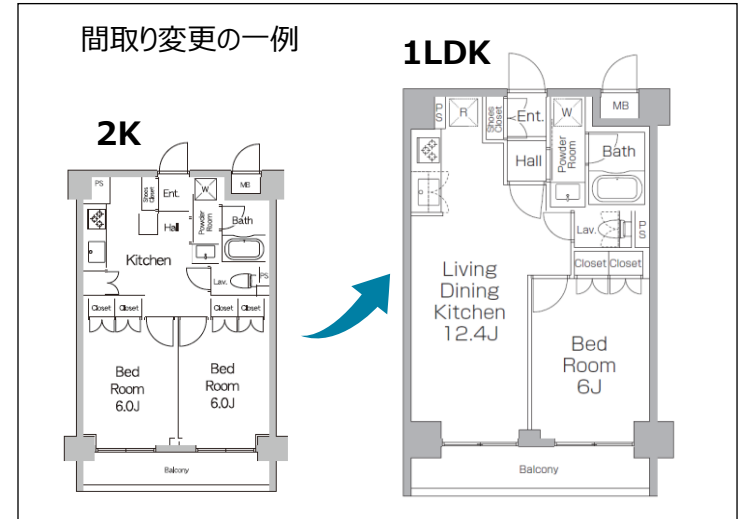
Residential

一棟退去が発生した物件において、賃料増額を見据えたリニューアル工事により、早期リースアップを実現

寮として使用していたテナントの一棟退去があったプラウドフラット三軒茶屋Ⅱにて、間取り変更を含むリニューアル工事を実施

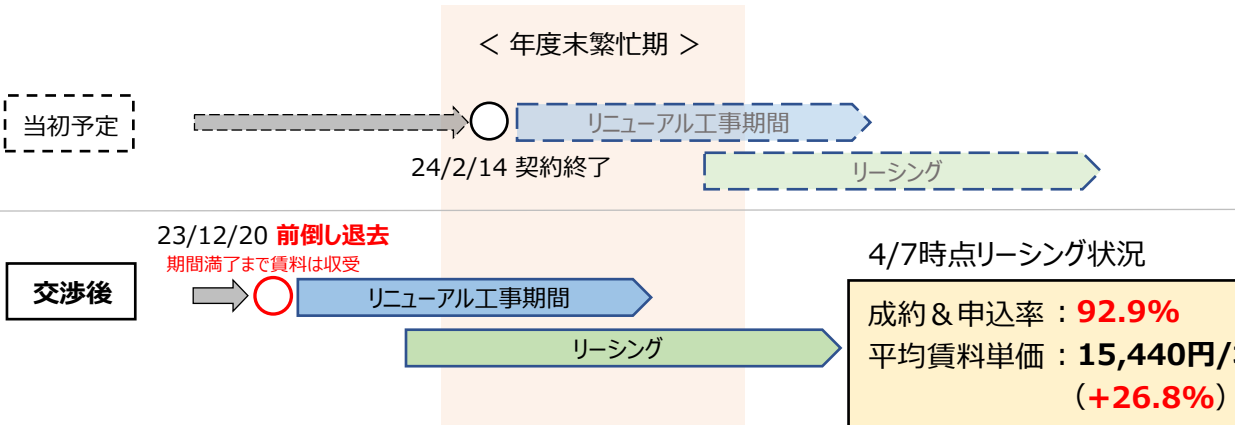


変更前	変更後	部屋数
2K	➡ 1LDK	53
3DK	➡ 2LDK	6
1K	変更なし	11



取得価格	2,750百万円
最寄り駅	東急田園都市線 「三軒茶屋」駅 徒歩7分
竣工日	2014年1月14日

定借満了前にリニューアル工事に着手することで、年度末の繁忙期を逃さず早期にリースアップを推進



<リニューアルによる影響>

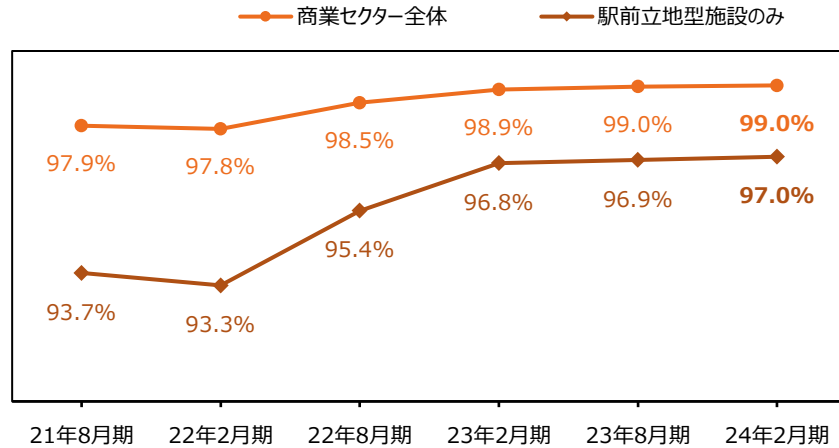
工事金額	191百万円
賃料増額 (年)	+29百万円
ROI (年)	15.5%



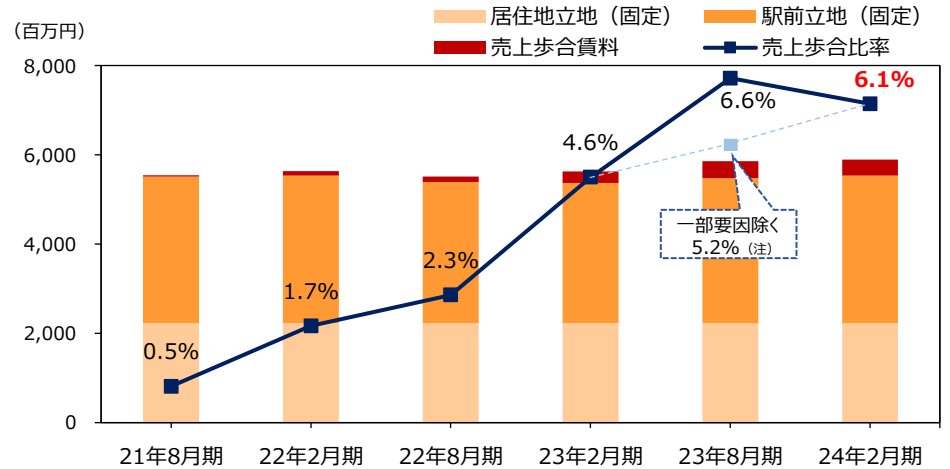
Retail

引き続き高稼働率を維持。テナント入替え&改定時の増減率は安定的に推移

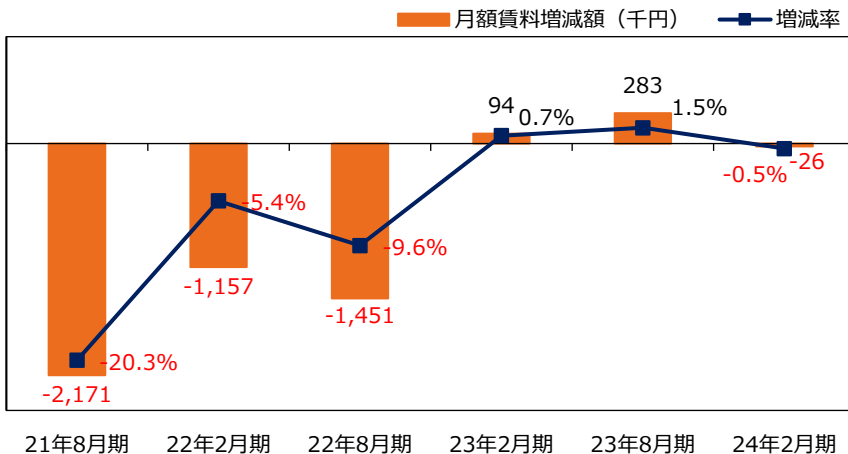
▶ 期末稼働率の推移



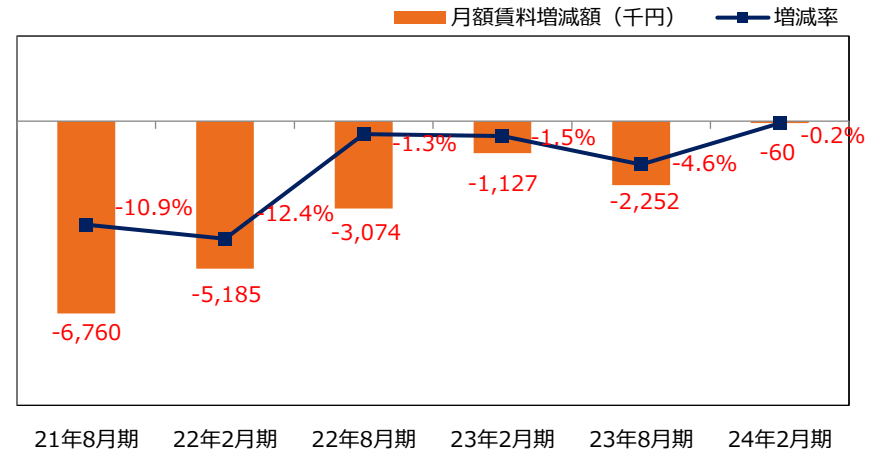
▶ 賃料収入の内訳（商業セクター全体）



▶ 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）



(注) 一部店舗（ユニバーサル・スタジオ・ストア）については、売上歩合賃料の精算が年に一度になっているため、対象から除外した数字を記載しています。

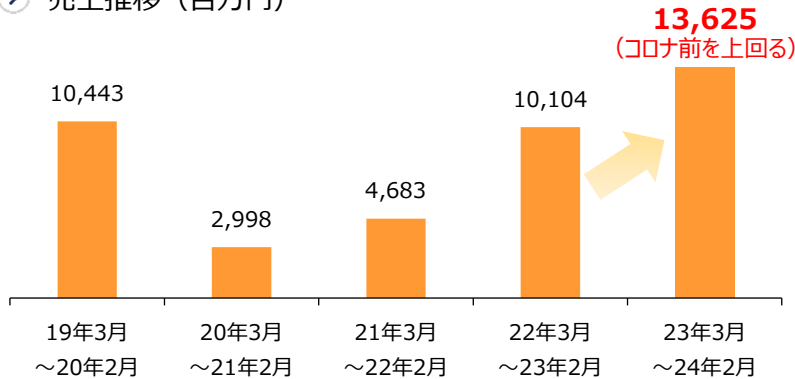


Retail

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

売上推移（百万円）



来園者増加による
テナント売上の増加



入替・更新時における
売上歩合の導入・歩率の増加
→ 賃料収入のうち45%が売上歩合
(コロナ前は34%)

スポンサーシップ契約の締結（新規1件、継続5件）



nORBESA

外壁リニューアルによる視認性・集客力の向上

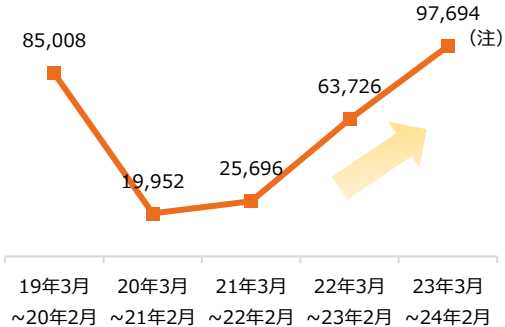


＜改定状況（24/2期・24/8期満了区画）＞

- 3テナントで再契約時に賃料増額
- ✓ 増額率+4.7%
- ✓ うち1テナントで売上歩合賃料を導入

観覧車における収益性の向上

観覧車収入（千円）



- ✓ 乗車料金の段階的な値上げ
(600円 → 800円 → 1,000円)
※24年3月～

- ✓ マーケティング及びコンテンツ強化



カラオケ観覧車 2周1,600円

(注) 1か月間の工事運休期間（23年6月）を含む。



Retail

大規模なバリューアップ投資による積極的なアップサイドの追求

▶ 中座くだおれビル

視認性向上により立地ポテンシャルを最大限に発揮させ、**インバウンド需要を取り込む**

＜スケジュール（予定）＞

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
24/2期		24/8期						25/2期				25/8期			
23/8～リーシング								OPEN (4月 大阪万博)							
基本計画				設計・着工				★				25年3月下旬 開業予定			

＜本取組による収益向上（見込み）＞

工事金額	増額NOI (年額)	ROI (年)	リーシング (内定率)	NOI利回り (年)
約18億円	約2.1億円	約12%	約92%	約4.6% (注2)

➔ **開業以降 賃料収受予定（約1,700坪）**

インバウンド中心に活気溢れる道頓堀商店街



(注1) 本ページ記載のリニューアルに係る内容は全て現時点での予定であり、今後変更となる可能性があります。(注2) リニューアル後の想定NOIを想定簿価を除いた数字を記載しています。



鑑定評価





約5割の物件で鑑定評価額が上昇し、含み益は2,509億円に拡大（前期比+71億円）

▶ セクター別鑑定評価額の状況

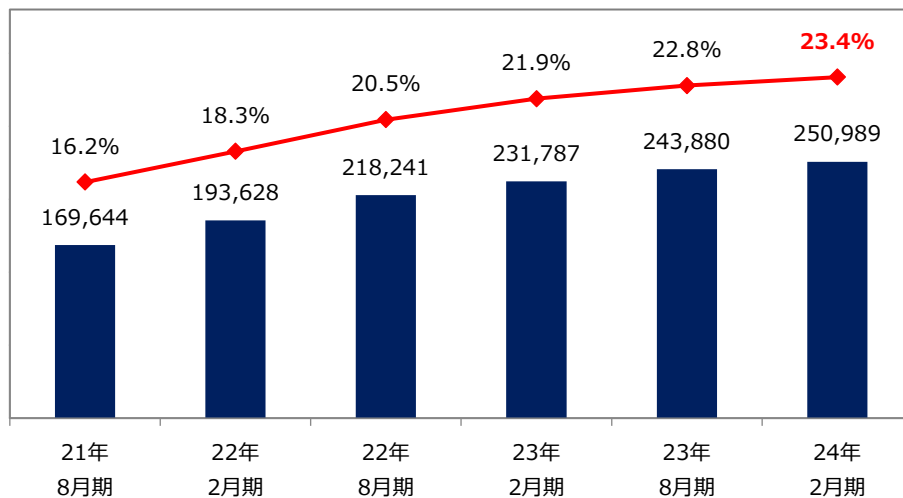
	23年8月期			24年2月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	65	547,200	75,506	65	549,170	77,651
商業	50	200,000	25,277	50	201,161	26,417
物流	24	296,420	88,869	24	296,280	89,586
住宅	148	258,708	53,777	148	263,104	56,585
宿泊施設	2	6,380	46	3	9,970	305
その他	1	5,540	403	1	5,580	443
合計	290	1,314,248	243,880	291	1,325,265	250,989

▶ 鑑定評価（前期比）（注1）

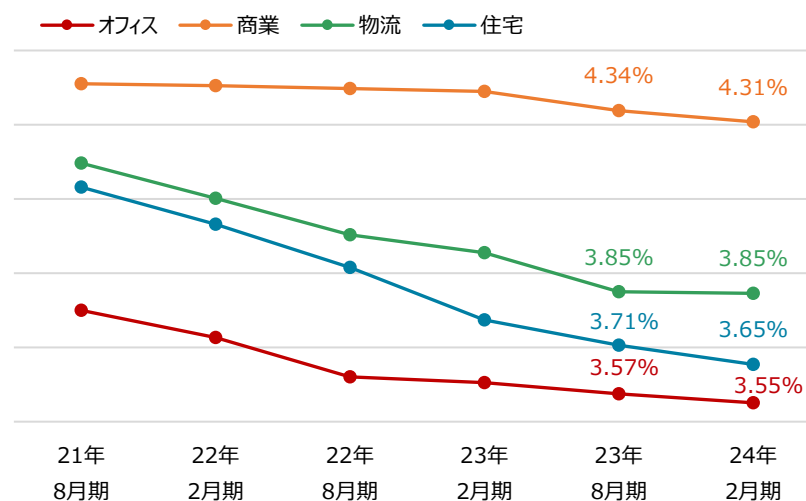
鑑定CAP	23年8月期	24年2月期
低下	145 物件	99 物件
維持	134 物件	188 物件
上昇	2 物件	0 物件

鑑定価格	23年8月期	24年2月期
上昇	162 物件	138 物件
維持	62 物件	93 物件
下落	57 物件	56 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





変動借入比率や借入年限の調整により金利上昇影響を抑制。加えて、コミットメントライン契約を一部解約

24年2月期のリファイナンス

返済概要(注1)		調達概要(注2)	
総額	26,550百万円	26,550百万円	
平均金利	0.63%	0.60%	
平均借入年数	5.6年	4.8年	
変動比率	41.1%	61.8%	

24年8月期の返済予定

返済予定(注3)	
総額	23,300百万円
平均金利	0.54%
平均借入年数	7.6年
変動比率	0.0%

コミットメントライン等の状況

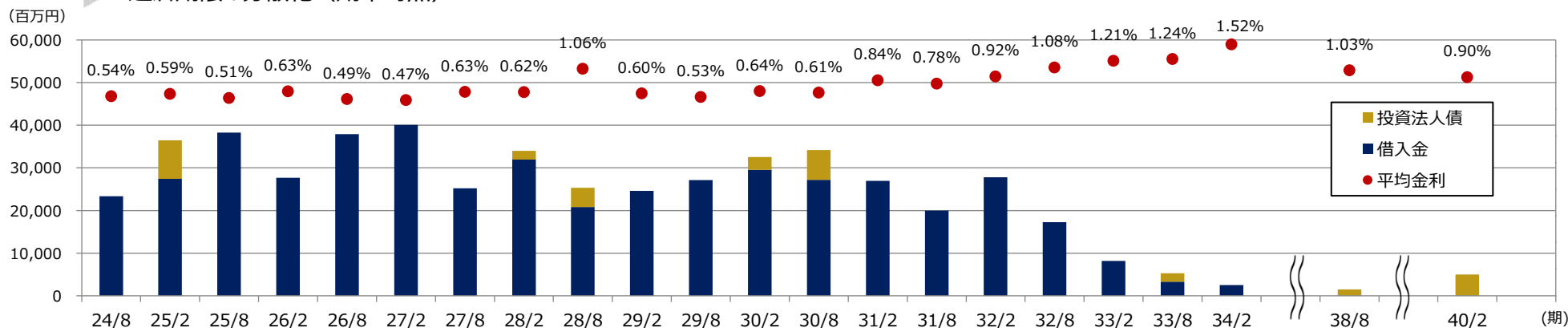
契約名称	借入極度額
極度ローン	30,000百万円
1年コミットメントライン	40,000百万円
3年コミットメントライン(注4)	10,000百万円

解約により融資関連費用削減

有利子負債の状況 (期末時点)

	21年8月期	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
有利子負債の残高	517,798 百万円	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
平均残存年数	4.92 年	4.88 年	4.74 年	4.70 年	4.65 年	4.39 年
平均借入金利	0.71 %	0.68 %	0.67 %	0.68 %	0.68 %	0.68 %
長期借入比率	89.4 %	88.7 %	87.5 %	89.3 %	90.4 %	88.5 %
固定金利比率	95.7 %	95.7 %	95.7 %	94.6 %	92.9 %	91.9 %
LTV水準	43.4 %	43.6 %	43.6 %	43.7 %	43.7 %	43.9 %

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。(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) 2024年3月29日付の解約です。



業績予想



24年8月期、25年2月期 業績予想



巡航分配金を大幅に向上させるとともに、売却益相当分の分割分配を予定

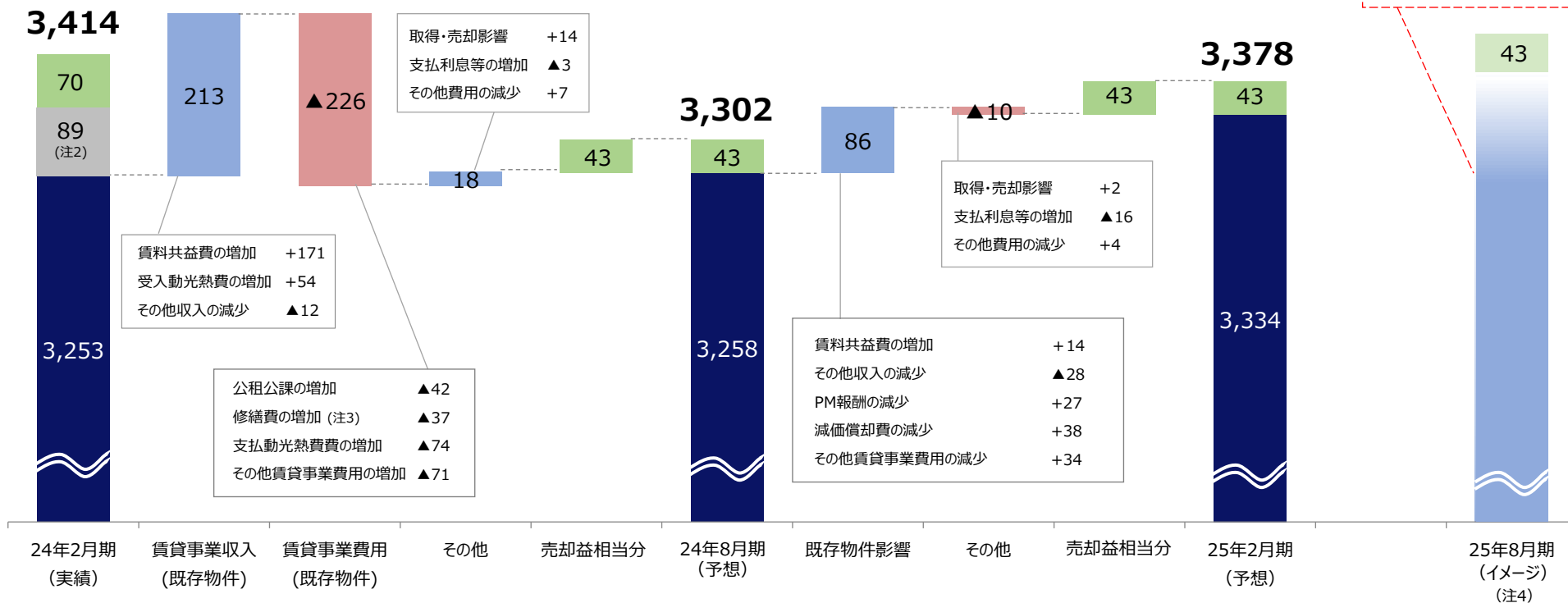
▶ 一口当たり分配金の増減要因 (円/口)

- : 増配要因
- : 減配要因
- : 売却益等による分配 (注1)
- : 繰越利益

< 売却益4期分割分配 第1弾～第3弾 >

売却物件	売却益相当分配予定額				
	24年2月期	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	70円	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
合計	70円	43円	43円	43円	31円

【収益寄与(予定)】
 渋谷公園通り：25年1月～
 中座くだおれ：25年4月～



(注1) 当期売却益計上分の資産運用報酬Ⅱの増加影響を加味しています。(注2) 23年8月期からの繰越利益144円/口のうち、修繕工事に充当した55円/口を除いた金額です。(注3) 24年2月期に繰越利益から充当した修繕工事を除いた比較です。(注4) 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8月期、25年2月期 業績予想



(単位：百万円)

	24年2月期	24年8月期	差異	25年2月期	差異
	実績(A)	予想(B)	(B)-(A)	予想(C)	(C)-(B)
営業収益	39,375	40,541	1,166	39,850	▲ 691
賃貸事業収入	35,631	36,524	893	36,589	64
その他賃貸事業収入	3,202	3,394	192	3,260	▲ 134
不動産等売却益	542	622	79	-	▲ 622
営業費用	24,203	25,028	825	24,489	▲ 539
賃貸事業費用	17,404	18,221	817	17,733	▲ 487
うち修繕費	1,843	1,748	▲ 94	1,766	17
うち公租公課	3,427	3,625	198	3,602	▲ 22
うち減価償却費	5,775	5,765	▲ 10	5,584	▲ 180
うちその他賃貸事業費用	6,358	7,081	723	6,779	▲ 302
資産運用報酬	3,451	3,456	5	3,446	▲ 9
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	725	728	2	686	▲ 41
営業利益	15,172	15,513	341	15,361	▲ 151
営業外収益	8	-	▲ 8	-	-
営業外費用	2,221	2,239	18	2,318	78
支払利息その他融資関連費用	2,209	2,226	16	2,306	79
その他営業外費用	11	12	1	11	▲ 0
経常利益	12,958	13,273	314	13,043	▲ 230
特別損益	-	-	-	-	-
当期純利益	12,958	13,272	314	13,042	▲ 230
(売却損益除く当期純利益)	(12,416)	(12,650)	(234)	(13,042)	(391)
利益分配金 a	13,626	13,249	▲ 377	13,042	▲ 207
利益超過分配金 b	2,470	2,319	▲ 150	2,885	565
分配総額 a+b	16,097	15,569	▲ 528	15,927	358
内部留保総額 (注1)	6,578	6,578	-	6,578	-
一口当たり分配金 (円)	3,414	3,302	▲ 112	3,378	76
うち利益分配(円)	2,890	2,810	▲ 80	2,766	▲ 44
うち一時差異等調整引当額(円)	511	186	▲ 325	452	266
うちその他の利益超過分配(円)	13	306	293	160	▲ 146
総資産	1,187,285	1,185,466	▲ 1,819	1,181,980	▲ 3,486
有利子負債	521,334	521,292	▲ 42	521,249	▲ 42
LTV	43.9%	44.0%	0.1%	44.1%	0.1%
時価総額	702,093	-	-	-	-
NOI	27,204	27,463	258	27,701	238
FFO	20,823	21,048	224	21,259	210

(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

24年8月期予想-24年2月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	1,166
賃貸事業収入の増加	893
既存物件の賃料共益費の増加	809
物件取得・売却による影響	84
その他賃貸事業収入の増加	193
受入動光熱費の増加	256
その他収入の減少	▲ 63
不動産等売却益の増加	79
営業費用	825
賃貸事業費用の増加	817
水道光熱費の増加	349
PM報酬の増加	95
修繕費の減少	▲ 94
公租公課の増加	198
減価償却費の減少	▲ 10
その他費用の増加 ※UCW売上運動フィーの年度支払い含む	279
資産運用報酬・その他営業費用の増加	8
営業外損益	▲ 26
支払利息その他融資関連費用の増加	17
当期純利益	314
売却益相当額分割分配合計	207

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	▲ 691
賃貸事業収入の増加	64
その他賃貸事業収入の減少	▲ 134
不動産等売却益の剥離	▲ 622
営業費用	▲ 539
賃貸事業費用の減少 ※UCW売上運動フィーの年度支払い剥離含む	▲ 487
営業外損益	▲ 78
支払利息その他融資関連費用の増加	79
当期純利益	▲ 230
売却益相当額分割分配合計	207



ESGへの取り組み





社会 (S) 分野の新たなマテリアリティを策定。不動産運用を通じた取り組みで社会課題解決への貢献を目指す

社会 (S) 分野の新たなマテリアリティ

<策定プロセス>

社会課題解決に向け、**不動産運用を通じた本質的な取り組み**につき、以下を踏まえて検討

- ✓ 各ステークホルダー（地域社会、従業員、テナント、PM、BM 等）が抱える課題
- ✓ 国交省「社会的インパクト不動産の実践ガイドンス」（23年3月公表）も参照

(出典:国交省「社会的インパクト不動産の実践ガイドンス」(2023年3月公表)より抜粋)

■不動産を通じた社会課題解決（4段階）



段階	解決したい社会課題	方針・目標	本投資法人の具体的な取組み・KPI
① 安全・尊厳	● 自然災害等への備え (レジリエンス)	自然災害等への備えにより、安心・安全に利用できる物件を目指します。	災害時リスクアラートの活用 (整備状況) 倉庫・エレベーター等への防災備品設置 (設置物件数・設置率) 水害リスクの高い物件への防水板の設置 (設置物件数・設置率)
	● こども・少子高齢化への対応	「こども食堂イベント」等の開催を通じ、こどもの「貧困をなくそう」に貢献します。	GEMS等テナントと協同した「こども食堂イベント」への参画 (実施回数、参加テナント数、提供食事数)
	● 多様性・包摂性の実現	資産運用会社において、多様性豊かな人材による不動産運用を通じて様々な価値を創造します。	資産運用会社における多様性豊かな人材構成 (社員のバックグラウンド等の状況)
	● 人権への対応	国籍を問わず、利用者が安心できる生活空間を提供します。	居住用施設における外国人への居住空間の提供 (外国人入居戸数・割合) 居住用施設における共用部掲示物の英語表記化 (対応棟数・対応率)
		バリアフリー設備の設置等を通じ、多様性・包摂性、人権への対応を実現します。	バリアフリートイレの設置 (実施物件数・割合)

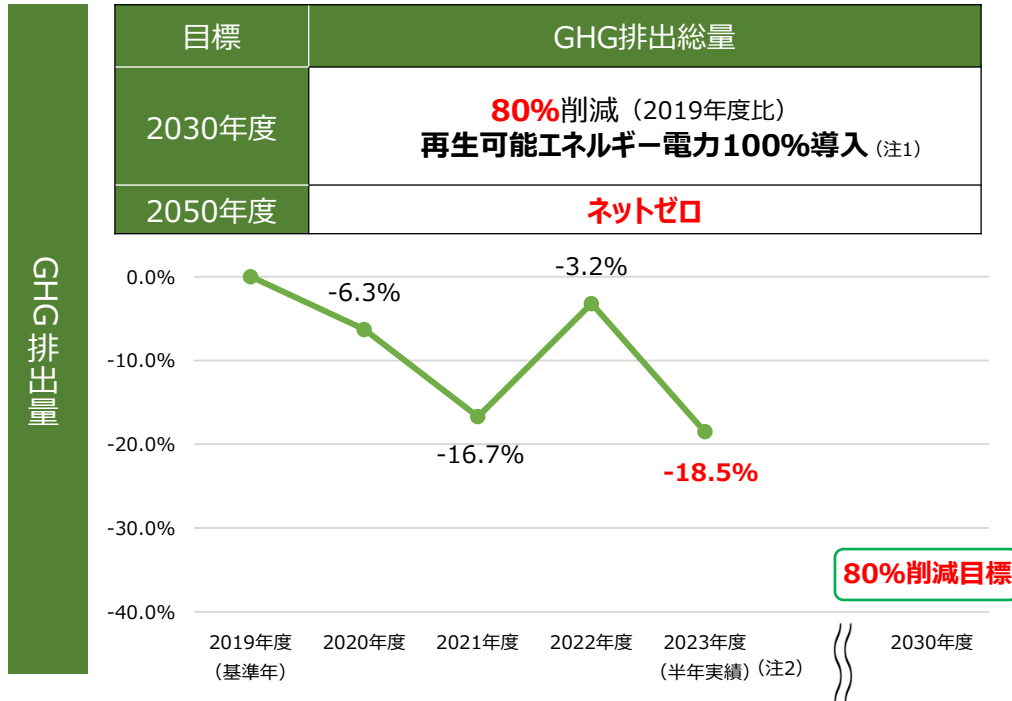
段階	解決したい社会課題	方針・目標	本投資法人の具体的な取組み・KPI
② 心身の健康	● 健康・安全な暮らし・働き方の実現 (ヘルス&セーフティ)	各種イベントを通じて、人々の健康促進や安全な暮らしの実現に貢献します。	保有物件における献血イベントの誘致 (実施物件数、参加人数)
	● 快適で利便性の高い環境 (ウェルネス)	資産運用会社において、フレキシブルな働き方の推奨を通じて、健康で生産性の高い働き方を実現します。	資産運用会社でのフレキシブルな働き方の推奨 (有休取得率他)
③ 豊かな経済	● 快適で利便性の高い環境 (ウェルネス)	設備やサービスの拡充等を通じて、テナントや利用者へ快適で利便性の高い環境を提供します。	居住用施設における宅配ボックスの設置 (設置物件数・設置率) 及び置き配システムの導入 (導入物件数・導入率) これにより、配送業者の労働環境の改善や再配達解消によるCO2排出量の削減にも貢献します。
	● 人材活躍と生産性向上	テナント満足度調査を定期的実施し、入居テナントの快適性や利便性の向上を目指します。	テナント満足度評価の調査 (総合満足度で「満足」及び「やや満足」の割合)
	● 地域経済・産業の活性化 (イノベーション)	PM褒賞制度の実施を通じて、PM担当者のモチベーション向上を図り、人材活躍と生産性向上を実現します。また、受賞内容を周知し知見の共有、不動産運用ビジネスの活性化を目指します。	PM褒賞制度の実施 (開催日、受賞事例)
④ 魅力ある地域	● 人材活躍と生産性向上	資産運用会社での研修制度の充実を通じて、社員の能力を開発・強化を目指します。	資産運用会社での研修制度の充実や資格取得の奨励、従業員1人当たり研修時間と研修概要、資格保有者の状況
	● 地域経済・産業の活性化 (イノベーション)	リサイクル品の活用推進を通じて、資源の維持・循環に貢献します。	リサイクル品のタイルカーペット活用の (実施面積、CO2削減量)
④ 魅力ある地域	● 地域の魅力・文化の形成・活性化 (アイデンティティ)	不用品回収等を通じて、廃棄物量・CO2排出量の削減、資源の維持・循環に貢献します。	居住用施設における居住者が不要となった衣類等を回収 (回収量、CO2削減量)
	● コミュニティの再生・形成	「地方創生イベント」等の開催を通じて、生産者のサポート、地域食材の発信、豊かな顧客体験、飲食店支援の実現を目指します。	GEMSシリーズ等での「地方創生イベント」開催 (実施都道府県数、参加テナント数、使用食材数)
④ 魅力ある地域	● 移動しやすい環境 (モビリティ)	保有物件を通じたセミナー等の交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催により、地域・テナント間コミュニティの再生・形成を目指します。	保有物件での交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催 (開催回数、参加企業数)
	● 移動しやすい環境 (モビリティ)	シェアモビリティの設置等を通じて、入居者・近隣住民の移動しやすい環境を実現します。また、移動時のCO2排出量削減にも貢献します。	シェアモビリティの設置 (総移動距離、利用により削減された時間及びCO2排出量)

※ 具体的な取り組み等の詳細は本投資法人の公式HP ([こちら](#)) をご覧ください。



環境分野におけるマテリアリティ（KPI）の進捗とTCFDに基づく定量分析を推進

温室効果ガス（GHG）削減目標と進捗



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博多駅前ビル
- ・ NMF芝公園ビル
- ・ 川口領家ロジスティクスセンター
- ・ 野村不動産吉祥寺ビル
- ・ プライムアーバン三軒茶屋 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>
▲663Mwh/年の削減（▲61.5%）



野村不動産吉祥寺ビル

② 空調設備更新による省エネ促進

- ・ NMF新宿南口ビル
- ・ Landport浦安
- ・ nORBESA 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>
▲3,043Mwh/年の削減（▲6.9%）

TCFDに基づく定量評価

気候変動による財務的影響（リスク・機会）を定量的に分析・開示

➔ リスクの低減及び機会の創出を目指し、各取り組みを継続推進

※ 分析結果や推進施策の詳細は本投資法人の公式HP（[こちら](#)）をご覧ください。

SBT^(注3)の取得検討

23年10月「中小企業版SBT」申請も、受理されず。
事務局より指定された「通常版SBT」の取得も踏まえ検討中。

(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) 23年3月～23年8月につき、前年同月比の削減率を記載しています。

(注3) 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



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。