



野村不動産マスターファンド投資法人

13 th

2022年2月期決算説明資料

April 19, 2022

MASTER FUND



1. 決算ハイライト	
• 2022年2月期（第13期）決算ハイライト	4
2. 外部成長	
• 第13期・第14期の取得物件	7
• スポンサー開発物件との入替	8
• 外部物件との交換	9
• 資産入替えによる効果	10
• 外部成長方針	11
3. 内部成長	
• 各セクターの運用状況	13
4. 鑑定評価	
• 鑑定評価	26
5. ファイナンス	
• リファインанс等の状況	28
• 有利子負債調達の分散状況	29
6. 業績予想	
• 2022年8月期（第14期）、2023年2月期（第15期）業績予想	31
7. ESGへの取り組み	
• 活動の軌跡	34
• 外部評価	35
• E：環境	36
• S：社会	37
• G:ガバナンス	39
• マテリアリティ	40
• 本投資法人の取り組み	41
• 資産運用会社の取り組み	42
• TCFD提言に基づく開示	43

1

決算ハイライト

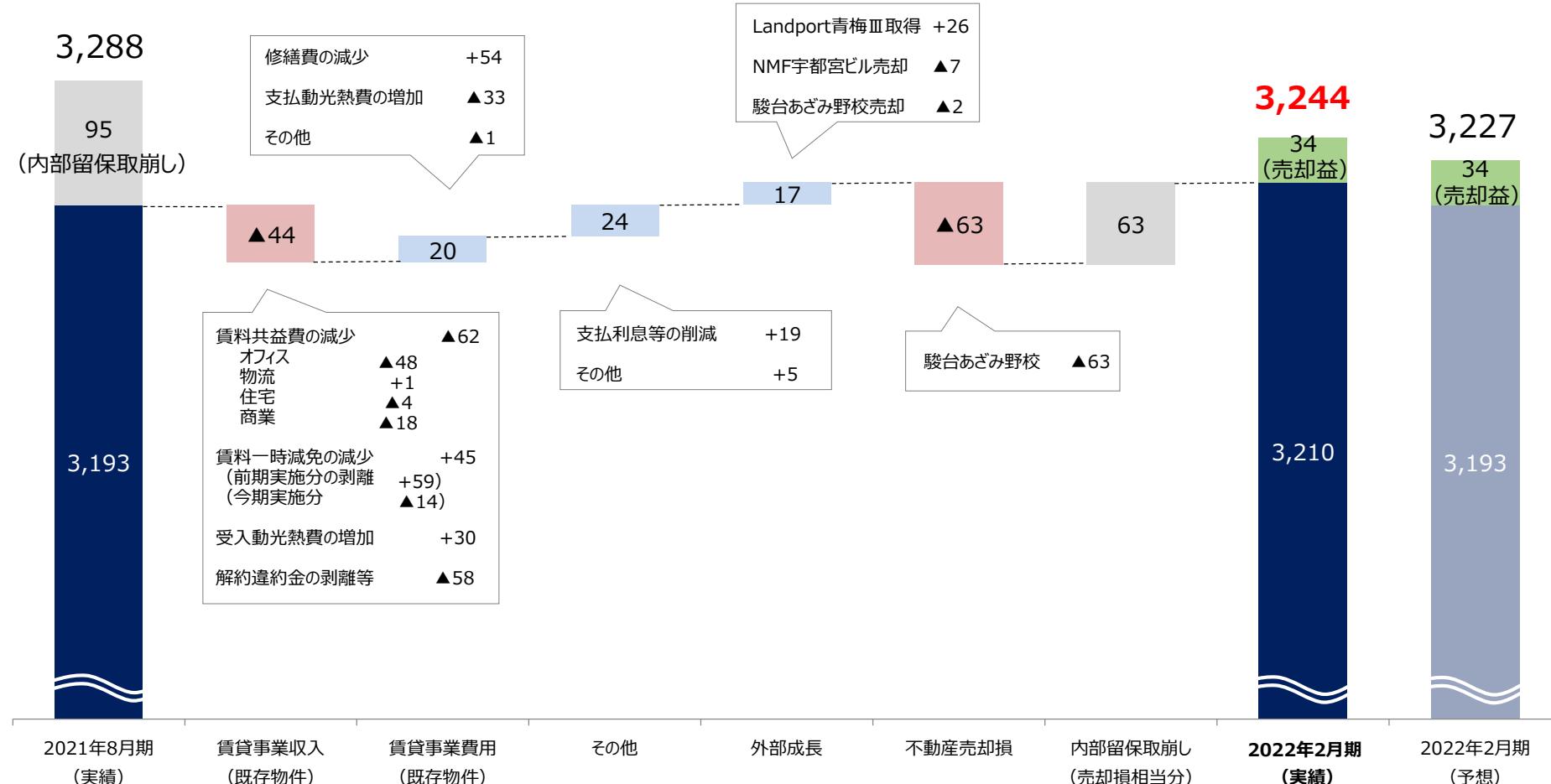


2022年2月期（第13期）決算ハイライト



内部留保取崩しの剥離により減配となるも、外部成長・売却益還元等により業績予想比では+17円（3,244円）で着地

▶ 一口当たり分配金の増減要因（円/口）



2022年2月期（第13期）決算ハイライト



(単位：百万円)

	2021年8月期 (第12期)	2022年2月期 (第13期)	差異	2022年2月期 (第13期)	差異	
	実績(A)	実績(B)	(B)-(A)	予想(C)	(B)-(C)	
営業収益						
賃貸事業収入	37,519	37,520	1	37,466	54	
その他賃貸事業収入	34,679	34,654	-24	34,767	-112	
不動産等売却益	2,839	2,703	-136	2,536	166	
営業費用						
賃貸事業費用	22,777	22,927	149	22,653	274	
うち修繕費	16,097	15,972	-124	15,927	45	
うち公租公課	1,531	1,273	-258	1,218	54	
うち減価償却費	3,263	3,246	-17	3,244	2	
うちその他賃貸事業費用	5,586	5,609	23	5,613	-3	
不動産等売却損	5,715	5,842	127	5,850	-8	
資産運用報酬	-	300	300	-	300	
のれん償却額	3,394	3,385	-8	3,398	-12	
その他営業費用	663	646	-17	705	-59	
営業利益	14,741	14,593	-148	14,812	-219	
営業外収益	4	3	-1	-	3	
営業外費用	2,310	2,216	-94	2,216	-0	
支払利息その他融資関連費用	2,297	2,205	-92	2,205	-0	
その他営業外費用	12	10	-2	10	0	
経常利益	12,435	12,380	-55	12,596	-216	
当期純利益	12,434	12,377	-56	12,595	-218	
(売却損益除く当期純利益)	(12,434)	(12,515)	(80)	(12,433)	(81)	
利益分配金	a	12,433	12,377	-56	12,584	-207
利益超過分配金	b	3,069	2,918	-150	2,631	287
分配総額	a+b	15,503	15,296	-207	15,215	80
内部留保						
(内部留保総額)	-447	-300	146	-	-300	
	(2,691)	(2,391)	(-300)	(2,691)	(-300)	
一口当たり分配金(円)	3,288	3,244	-44	3,227	17	
うち利益分配(円)	2,637	2,625	-12	2,669	-44	
うち一時差異等調整引当額(円)	387	444	57	430	14	
うちその他の利益超過分配(円)	264	175	-89	128	47	
総資産	1,192,507	1,187,420	-5,086	1,190,911	-3,490	
有利子負債	517,798	517,756	-42	517,756	-	
LTV	43.4%	43.6%	0.2%	43.5%	0.1%	
時価総額	800,169	715,767	-84,402	-	-	
NOI	27,008	26,995	-13	26,990	4	
FFO	20,651	20,755	103	20,677	77	

▶ 第13期実績－第12期実績 主な差異要因（百万円）

営業収益	1
賃貸事業収入	▲24
既存物件の賃料共益費	▲80
(内、前期の賃料減免の剥離+280、当期の賃料減免▲65)	
物件取得・売却による影響	56
その他賃貸事業収入	▲136
受入動光熱費の増加	139
解約違約金の剥離等	▲276
不動産等売却益	162
営業費用	149
賃貸事業費用	▲124
修繕費の減少	▲258
支払動光熱費の増加	152
その他費用の減少	▲18
不動産等売却損	300
資産運用報酬・その他営業費用	▲27
営業外費用	▲94
支払利息その他融資関連費用	▲92
当期純利益	▲56
前期内部留保取り崩しの剥離	▲447
当期内部留保取り崩し（不動産等売却損相当分）	300

2

外部成長



外部成長～第13期・第14期の取得物件（4物件320.7億円）～



物流施設

Landport青梅Ⅲ



好立地と先進的機能を備えた
「カテゴリーマルチ型物流施設」



取得日	
取得価格	2022年1月6日
鑑定評価額	17,000百万円
NOI利回り	18,300百万円
竣工年月	4.5%
環境認証	2020年11月
DBJ Green Building 認証 ★★★★ BELS 認証★★★★★	DBJ Green Building 認証 ★★★★ BELS 認証★★★★★

居住用施設

プラウドフラット戸越銀座



「戸越銀座」駅徒歩4分の好立地に所在
生活利便施設充実の戸越銀座商店街に至近



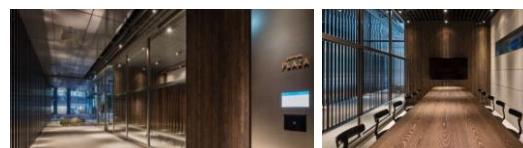
取得日	2022年3月1日
取得価格	2,550百万円
鑑定評価額	2,640百万円
NOI利回り	4.2%
竣工年月	2020年2月

オフィス

PMO浜松町Ⅱ



再開発が進む浜松町エリアで
3駅5路線が利用可能の好立地に所在



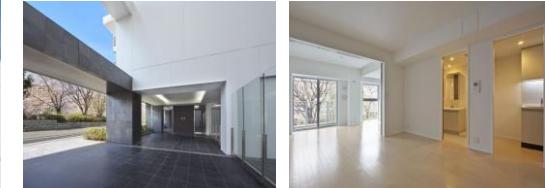
取得日	2022年4月1日
取得価格	5,500百万円
鑑定評価額	5,950百万円
NOI利回り	3.6%
竣工年月	2020年7月
環境認証	DBJ Green Building 認証 ★★★

居住用施設

プライムアーバン東中野コート



交通・生活利便性の高い東中野に所在
希少なファミリータイプが充実した商品性



取得日	2022年3月15日
取得価格	7,020百万円
鑑定評価額	8,020百万円
NOI利回り	4.4%
竣工年月	2009年4月

外部成長～スポンサー開発物件との入替え～



東京圏・築浅のスポンサー開発物件の取得に合わせ、将来的な競争力低下懸念のある物件を売却

	物流施設	オフィス	居住用施設
物件名称	Landport青梅Ⅲ	PMO浜松町 II	プラウドフラット戸越銀座
取得価格	17,000百万円	5,500百万円	2,550百万円
鑑定評価額	18,300百万円	5,950百万円	2,640百万円
築年数	1.1年	1.6年	2.0年
立地・交通	<ul style="list-style-type: none"> 首都圏中央連絡自動車道「青梅」IC より約 2.9km JR 青梅線「小作」駅 徒歩10分 	<ul style="list-style-type: none"> 都営地下鉄浅草線「大門」駅 徒歩2分（3駅5路線利用可能） 羽田空港へのアクセス良好 	<ul style="list-style-type: none"> 東急電鉄池上線「戸越銀座」駅 徒歩4分（2駅2路線利用可能）

	オフィス	商業施設	商業施設
物件名称	NMF宇都宮ビル	駿台あざみ野校	一番町stear
売却価格	2,720百万円	6,582百万円	
鑑定評価額	2,390百万円	1,170百万円	5,270百万円
築年数	21.8年	13.2年	16.0年
売却益	162百万円	457百万円	

(注1) 築年数は取得日時点又は売却日時点を基に算出しています。

外部成長～外部物件との交換～



本投資法人の強みを活かし、希少性の高い大規模居住用施設を外部売主との交換により取得

【取得】プライムアーバン東中野コート



取得日	2022年3月15日
取得価格	7,020百万円
鑑定評価額	8,020百万円
NOI利回り	4.4%
築年数	12.9年



立地特性

- ・JR中央・総武線「東中野」駅徒歩8分、3駅複数路線が利用可能な優れた交通アクセス

- ・最寄駅前に各種商業施設が集積する高い生活利便性

物件特性

- ・全173戸のスケールメリットを活かした共用部や充実したセキュリティ
- ・コロナ禍で需要の高まるファミリータイプ（2LDK・3LDK）が充実

交換における本投資法人の強み

- ・野村不動産グループが培ってきた幅広い事業会社とのリレーション
- ・総合型・大型REITならではの交換パターンの幅広さ



【売却】野村不動産東日本橋ビル



売却予定日	①2022年9月15日 ②2023年3月15日
売却予定価格	4,520百万円
鑑定価評価額	4,350百万円
築年数	32.4年
売却益	①370百万円 ②386百万円



資産入替えを通じたポートフォリオの拡大・クオリティ向上に加え、複数期にわたる含み益の顕在化も実現

① 売却資金及び手元資金の活用による外部成長

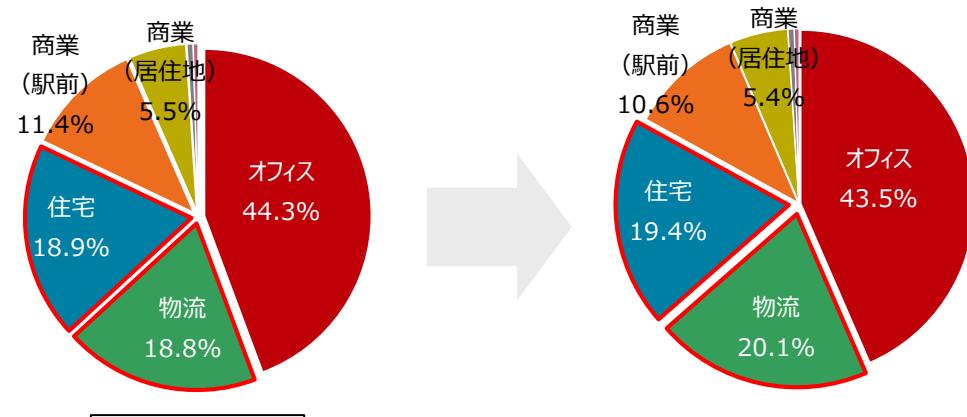
- 資産規模の拡大（ポートフォリオ合計 + 19,780百万円）
- NOIの増加（鑑定NOI + 757百万円/年）

【取得】4物件 取得価格合計 32,070百万円

【売却】4物件 売却価格合計 13,822百万円

② ポートフォリオのクオリティ向上

- コロナ禍でも堅調な物流・住宅セクターの比率向上
- 東京圏比率の向上（82.8% ⇒ 83.8%）
- 築年数の改善
(取得物件平均 3.8年 ⇄ 売却物件平均 21.5年)



③ 複数期にわたる含み益の顕在化

	22年2月期	22年8月期 (見込)	23年2月期 (見込)	23年8月期 (見込)
売却益	162百万円 (注)	757百万円	370百万円	386百万円

(注) 2022年2月期は売却益とは別に売却損300百万円が発生していますが、内部留保を充当することで分配金への影響を回避しています。



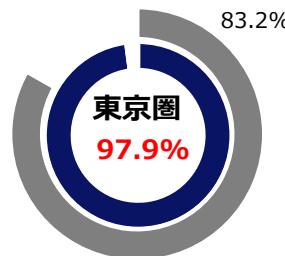
スポンサー開発物件を中心とした厳選投資を継続、入替え等も活用し分配金成長とポートフォリオクオリティ向上を目指す

【取得】

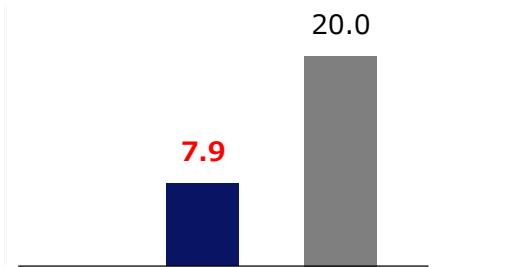
- ・高騰するマーケットにおいても、スポンサー開発物件を中心に収益性・競争力を踏まえて厳選投資
- ・本投資法人の強み（総合型・多様な保有物件）を活かし、交換での外部優良物件の取得も狙う

< スポンサー開発物件（注）のクオリティ > ■ スポンサー開発物件 ■ ポートフォリオ全体

① 東京圏比率



② 平均築年数



【売却】

将来的な競争優位性（収益性、築年数、商品性、エリア成長性、中長期的な運営等）を勘案して売却検討

分配金成長

(売却益が発生する場合には分配での還元を検討)



ポートフォリオクオリティ向上

3

內部成長

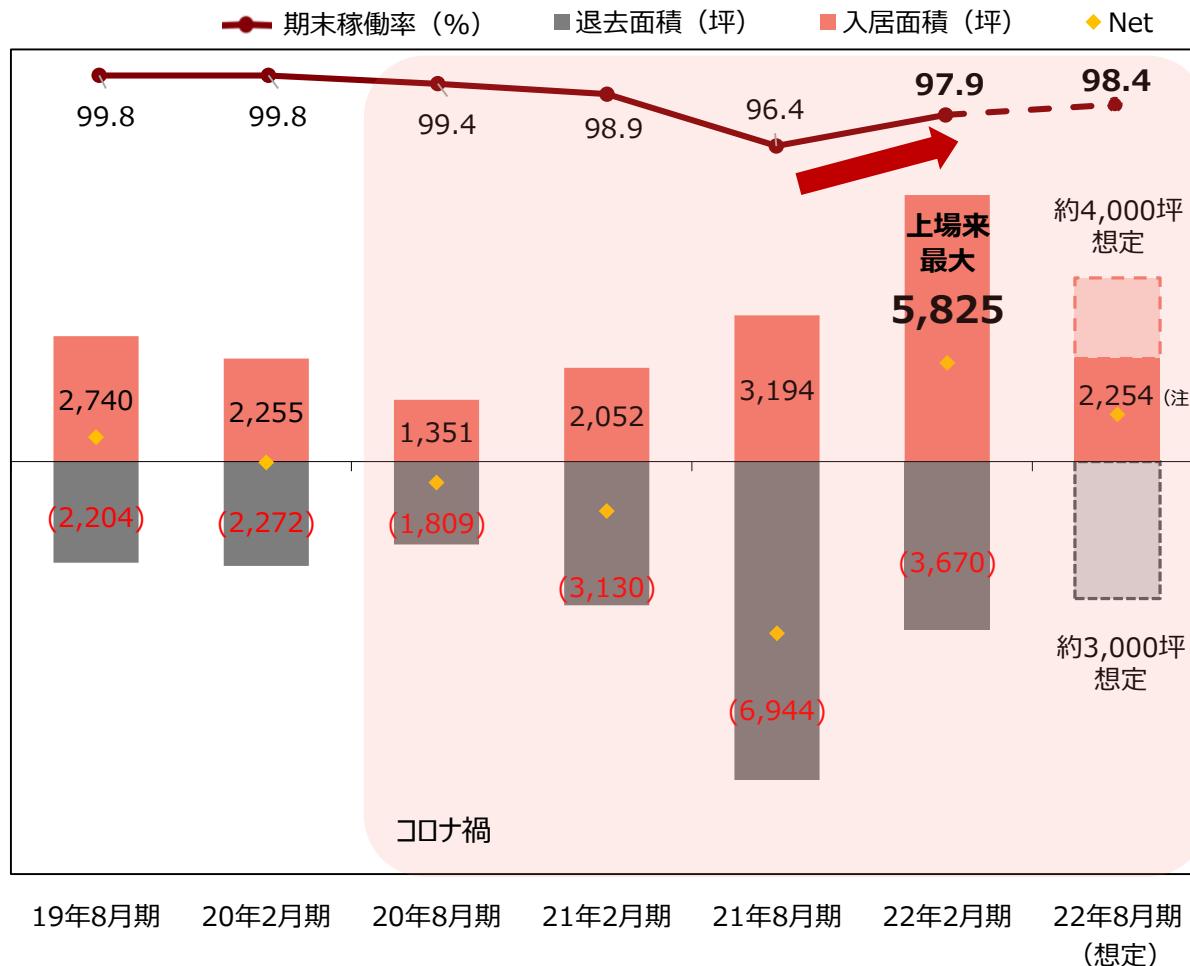




Office

積極的なリーシングにより上場来最大規模となる入居を獲得し、稼働率の大幅な引き上げを実現

▶ 入退去面積・期末稼働率推移



(注) 2022年3月末時点で契約済、または入居申込書を受領した区画を対象としています。

▶ 入居理由

前向きな理由による入居割合が増加

	21年8月期	22年2月期	22年8月期
入居住数	47件	61件	25件
うち、前向き 増床、拠点新設、 立地・スペック改善	40件 (85%)	54件 (89%)	23件 (92%)

▶ 退去理由

コロナ関連理由による退去割合が減少

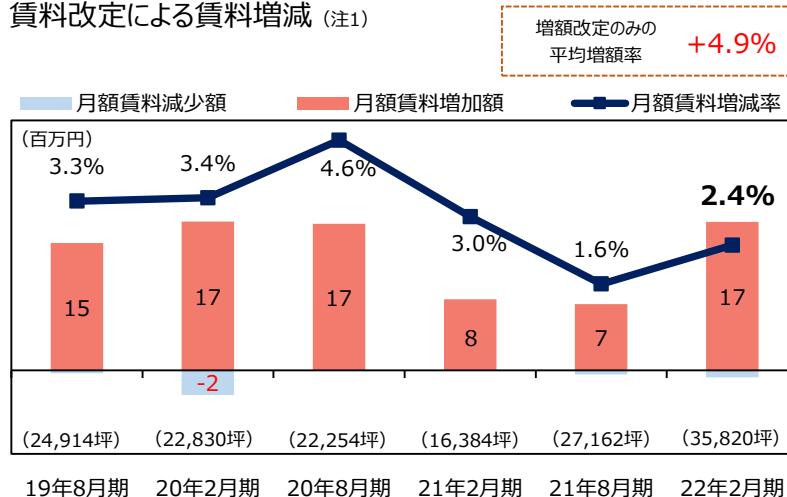
	21年8月期	22年2月期	22年8月期
解約件数	70件	40件	36件
うち、コロナ関連 テレワーク、 業績不振	38件 (54%)	18件 (45%)	12件 (33%)



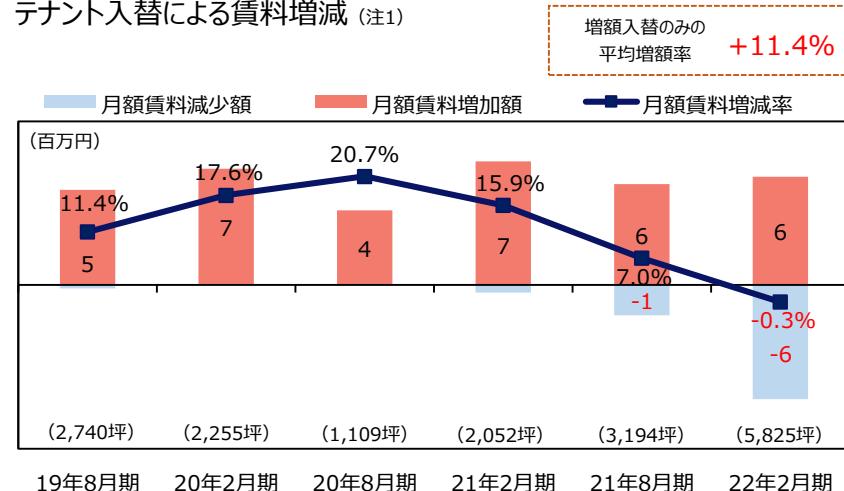
Office

賃料改定での増額継続により、賃料増減率も入替との通算で2%のプラスを実現

▶ 賃料改定による賃料増減（注1）



▶ テナント入替による賃料増減（注1）



▶ 賃料ギャップ（2022年2月末時点）： 3.7% （マーケット賃料 > 現行賃料） (注2)

【今後の方針・見通し】

本投資法人の強みを活かしたリーシングを継続し、一層の稼働率引き上げを目指す

(期中平均稼働率 22年2月期実績:96.6% ⇒ 22年8月期想定:98.0% (+1.4%)) (注3)

<本投資法人の強み>

物件競争力

立地優位性

ハード面の
競争優位性



物件運営力

野村不動産グループの物件運営力

(注1) グラフ下部の()内数値は、改定又は入替対象面積です。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。 (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。

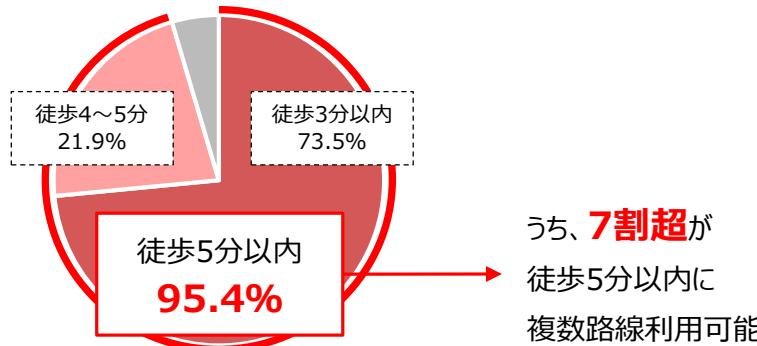
(注3) 業績予想で想定している入退去面積を基に算出しています。



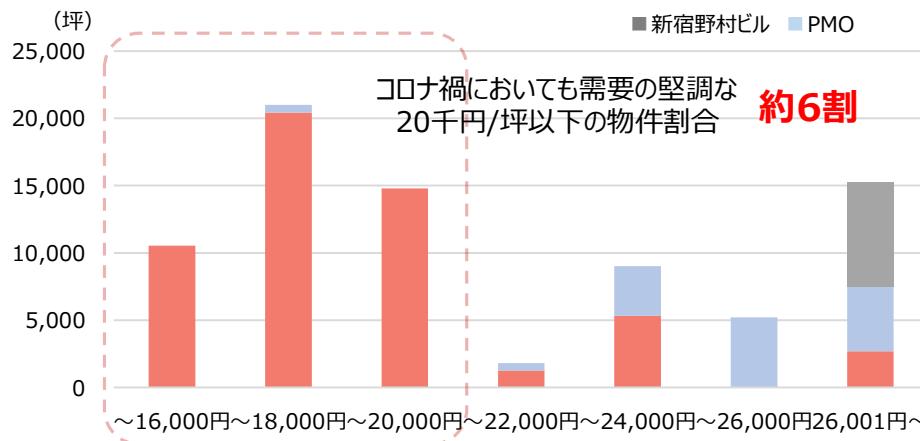
Office

オフィスセクターの強み ① 物件競争力（立地優位性・ハード面の競争優位性）

▶ 最寄り駅迄の徒歩分数（東京圏）（注1）



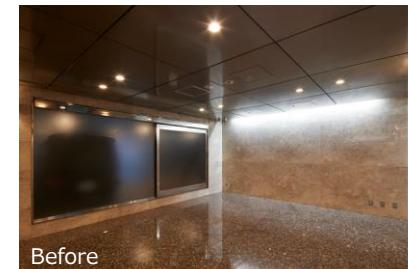
▶ 東京圏賃料単価分布（注2）



▶ 適切なリニューアルによるクオリティの維持・向上

◎ NMF銀座四丁目ビル

1階エントランスの空きスペースを有効活用し、来訪者の待合いスペースや商談スペースとして利用できるラウンジを設置



◎ NMF仙台青葉通りビル

トイレ・空調・LED等のリニューアル工事を実施し、築50年超にも関わらず、安定的な稼働を継続





Office

<PMO> 物件競争力として商品性の高さがマーケットでの差別化やパフォーマンス向上を実現

▶ 22年2月期リーシング実績

新規入居 … 1,191坪

賃料増減率 … +3.5%

▶ 22年8月期リーシング進捗状況 (2022年3月末時点契約済区画)

新規入居（予定）… 403坪

賃料増減率 … +6.1%

▶ PMOシリーズの高い商品性が入居につながった事例

① PMO八丁堀Ⅲ

「高いグレード感が取引相手のイメージアップや採用に有利に働く」点を評価

■ワンランク上の発想によるグレード感

ゆとりのあるエントランス空間や床・壁の石材、アロマ空調などが訪れる人を心地よく迎える。



② PMO浜松町

「高いセキュリティによって、特に女性従業員が安心して働ける」点を評価

■5段階セキュリティ

24時間365日体制。1フロア・1テナント設計、トイレ等を専有区画内に配置し、部外者の侵入を防止





Office

オフィスセクターの強み ② 物件運営力（野村不動産グループの物件運営力）

▶ 野村不動産グループの運営力

(アセットマネジメント)



(プロパティマネジメント)



- ① 運営床の大きさと豊富なオフィスラインナップに基づく提案力
 - ・オフィス運営床合計：**約60万坪** (注1)
 - ・H¹T（サテライト型シェアオフィス）、H¹O（クオリティ・スマートオフィス）、PMO、大規模オフィス（新宿野村ビル等）等の幅広いオフィスラインナップ
- ② テナントへの直接営業体制及び仲介会社との強固なリレーションによるリーシング力
 - ・野村不動産 ビル営業チーム：**33名** (注2)
 - 2022年3月期下期契約件数のうち直接営業比率：**約40%**
- ③ テナントニーズの捕捉力
 - 潜在ニーズを捉えた新たなコンセプト商品の開発実績 (注3)
 - ・中規模ハイグレードオフィス「PMO」
(開発実績（予定含む）：69棟)
 - ・クオリティスマートオフィス「H¹O」
(開発実績（予定含む）：16棟)
 - ・サテライト型シェアオフィス「H¹T」
(会員数：1,884社/約18.4万人)



野村不動産グループのオフィス運営力、ノウハウを
結集したマネジメント



(注1) 野村不動産及び野村不動産パートナーズにおける保有物件の面積及びプロパティマネジメント業務受託面積の合計を記載しています。 (注2) 2022年3月末時点の人数を記載しています。

(注3) 野村不動産ホールディングスの2022年3月期第3四半期の決算説明資料に基づいて記載しています。



Logistics

コロナ禍以降も変わらず高いパフォーマンスを実現、再契約においても賃料増額を継続

▶ 定期借地契約満了テナントとの増額での再契約

<22年2月期満了テナント>

- Landport板橋：約16,000坪（2テナント）
（賃料増加率 +3.9%）

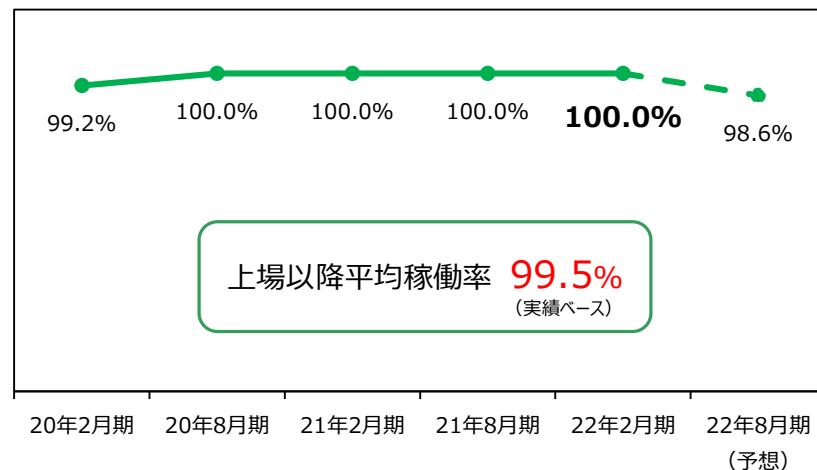
<22年8月期満了テナント>

- 厚木南ロジスティクスセンターB棟：約7,500坪
（賃料増加率 +2.9%）
- Landport厚木：約5,300坪
（賃料増加率 +2.2%）

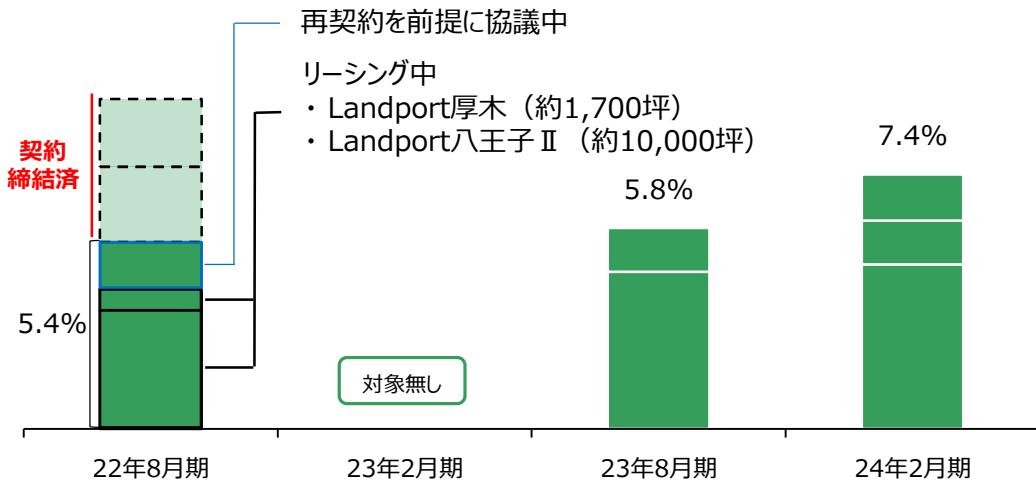


厚木南ロジスティクスセンターB棟

▶ 期中平均稼働率の推移



▶ 契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）





Logistics

安定したパフォーマンスを支える立地優位性と先進的機能を備えた商品性

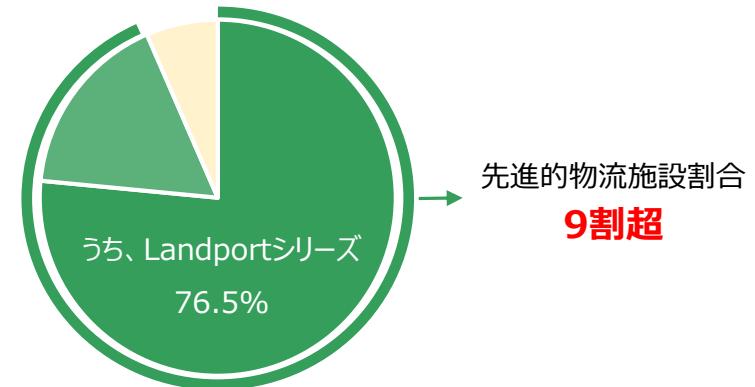
▶ 物流ポートフォリオマップ（東京圏）

物流ポートフォリオは需要の底堅い外環道エリア・国道16号線に概ね分布



▶ 先進的物流施設 (注) 割合 (取得価格ベース)

保有物件の9割超が先進的物流施設に該当



(注) 延べ床面積10,000m²以上、柱間隔10m以上、過半以上のフロアが天井高5.5m以上・床荷重1.5 t / m²以上を満たす物件をいいます。



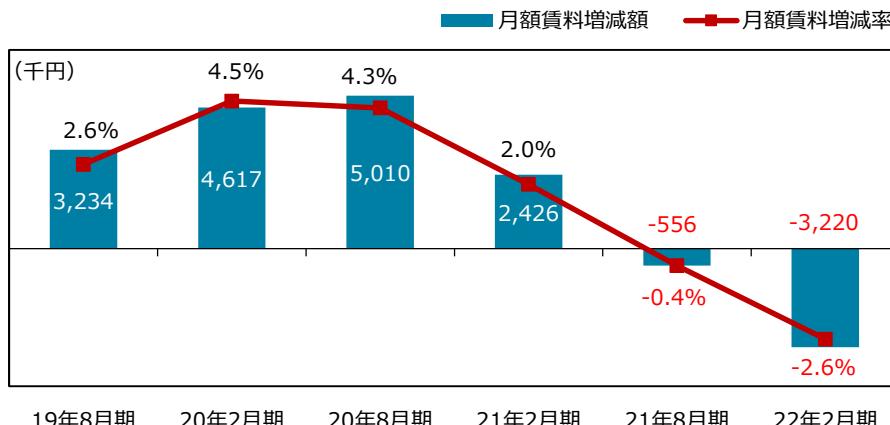
Residential

稼働重視のリーシング戦略を強化し前年同期を上回る稼働を実現、賃料収入でも前年以上の水準を確保

▶ 稼働率推移

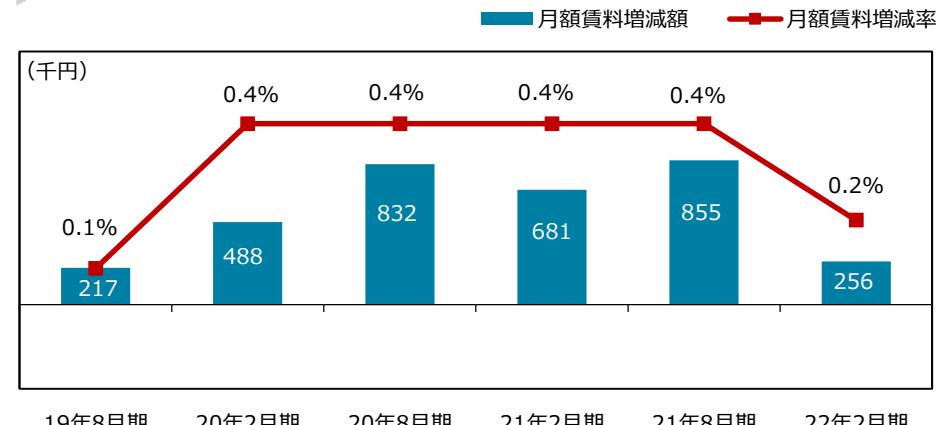


▶ 入替時の賃料変動



(注) 本日時点の見込数値を記載しています。

▶ 更新時の賃料変動





Residential

スピード感のある物件運営により、重点課題としていたシングル系物件（注1）の稼働回復を実現

▶ スピード感と稼働重視を意識した運営上の取り組み

- ①競合物件の状況把握の精度向上
- ②募集条件変更の頻度アップ
- ③PM会社と仲介会社とのシステム連携強化

都心5区を中心とした
稼働率引き上げに成功

東京23区内各エリアにおけるシングル系物件稼働率

	18・19・20年 2月期平均
都心5区	97.9%
城南エリア	97.4%
その他23区	97.5%
23区合計	97.2%

21年2期 期中平均	22年2期 期中平均	稼働率 差異
94.8% ↘	95.7% ↑	+0.8%
95.5% ↘	95.7% ↑	+0.2%
96.4% →	96.2% →	▲0.2%
95.6% ↘	95.9% ↑	+0.2%

【参考】

22年3月末 速報値 ^(注2)
97.9%
97.8%
98.7%
98.1%

【今後の方針・見通し】

法人需要に回復傾向が見られることから、稼働重視の戦略継続により一層の稼働回復を目指す

(期中平均稼働率 22年2月期実績：96.2% ⇒ 22年8月期想定：96.7%)

(注1) 戸当たりの平均面積が30m²未満の物件をいいます。 (注2) 本日時点の見込数値を記載しています。



内部成長～各セクターの運用状況～

Residential

コロナ禍を経た新しい生活様式に合わせた取り組みの実施

► テレワークに対応した間取り変更（プライムアーバン豊洲）

背景：テレワーク普及による「+@」の空間ニーズの増加

施策：広めの1Rタイプを1DKタイプへ間取り変更

戸数	賃料増減率	賃料増減額
2	12.4%	35千円/月



間仕切りを設置し、テレワークニーズに対応

► 新しい生活様式を踏まえた顧客満足度向上施策

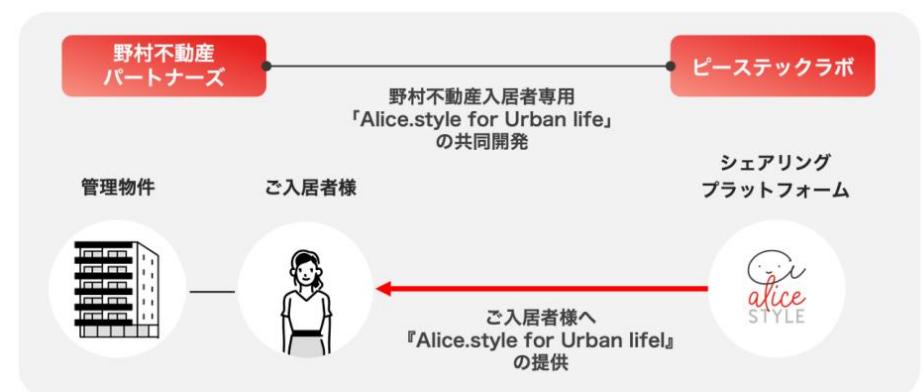
背景：在宅時間を充実させたいニーズ

施策：生鮮食品が受け取れる「クックパッドマート」設置
(プライムアーバン豊洲等3物件)



注文した生鮮食品がマンション共用部に設置した専用冷蔵庫で受取可

施策：高級家電の月額制サブスクリプションサービスの提供
(「捨てずに借り換える」というサステナブルな暮らしの提案)





Retail

コロナ禍の影響は継続するも、回復傾向にある出店ニーズの取り込みを確実に推進

▶ 施設タイプごとの売上状況

- 居住地立地型の売上は引き続き堅調
- 駅前立地型は緊急事態解除後（10月～）から回復に向かうも（UCWはコロナ前水準90%超まで回復）、22年1月以降はオミクロン株拡大により再び低迷

商業セクター全体の固定賃料割合 **97.0%** (注2)
→ 売上に連動する賃料は極めて限定的

<売上状況（2019-2020年同月比）>

物件名	種別	2021-2022年（2019-2020年実績比）						主なテナント
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	
居住地立地型（注1）	居住地	97%	98%	93%	90%	96%	101%	食品スーパー、物販
Recipe SHIMOKITA	駅前	71%	93%	91%	88%	87%	80%	物販、サービス
nORBESA	駅前	41%	76%	76%	78%	59%	37%	飲食、物販、サービス
ユニバーサル・シティウォーク大阪	駅前	32%	47%	78%	93%	67%	49%	飲食、物販
GEMS	駅前	25%	52%	60%	67%	45%	33%	飲食

▶ 新規リーシング実績（駅前立地型施設）

先を見据えた出店ニーズを確実に取り込み

2021年2月期 2021年8月期 2022年2月期

3 件

8 件

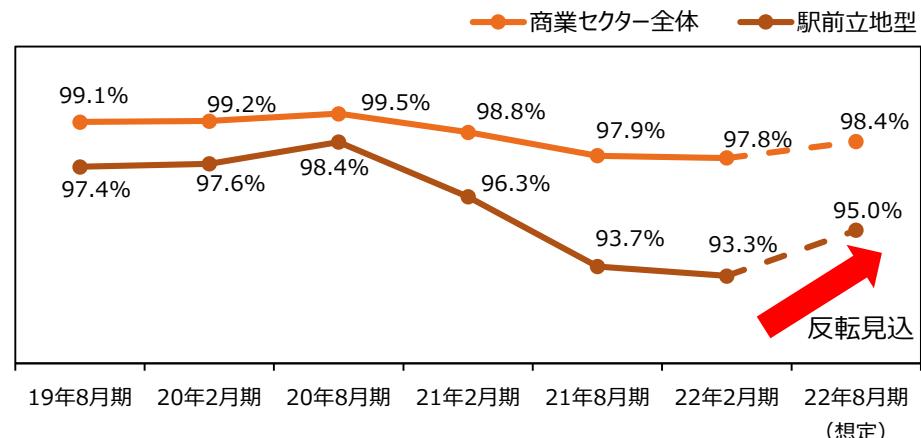
15 件 (+7件)

事務所1件
物販1件
飲食1件

サービス4件
物販2件
飲食2件

飲食6件
物販5件
サービス3件
その他1件

▶ 期末稼働率推移



(注1) 2019年9月以降の売上が把握可能な2物件のテナントを対象にしています。

(注2) コロナ禍前の2020年2月期の賃料を基に算出しています。



内部成長～各セクターの運用状況～

Retail

商業専業プロパティマネジメント会社をグループ内に有する強みが活かされた物件運営

▶ 物件運営力がリーシング実績につながった事例

① covirna machida



ターゲット顧客層の変化や小割ニーズの増加などを踏まえ、ファサードやサインの改修などを実施

② GEMS神田



GEMSシリーズの既存テナントとの強固なリレーションにより、出店ニーズの把握と粘り強いアプローチを継続

大型テナント退去区画を
複数テナントでリースアップ

4フロアをリースアップ
(22年8月期契約分を含む)

▶ 商業専業のPM会社をスポンサーグループに有する強み



野村不動産コマース 前身のジオ・アカツキ社より50年以上の歴史を有し、日本の商業施設の黎明期より開発コンサルティングを展開

■施設運営

- ・商業中心型PM会社では日本で受託面積第1位※

[PM管理床面積]

250万m²以上

[リーシング実績／仲介実績]

763件 (185,347m²)

※直近4年間の実績

[テナントリスト企業数]

4,000社以上

■開発コンサルティング

- ・新規開発・リニューアルでも500件以上の豊富な実績



【民間開発】

Maker's Pier (メイカーズピア) 愛知県名古屋市
企画～商環境設計、テナントリーシング

【再開発・まちづくり】

アバッセたかた（陸前高田中心市街地復興計画）
商業基本計画、商業環境・管理運営計画

※出所：月刊プロパティマネジメント2021年11月号より

4

鑑定評価





7割超の物件で鑑定評価額が上昇し、含み益は1,936億円に拡大（前期比+239億円）

▶ 用途別鑑定評価額の状況

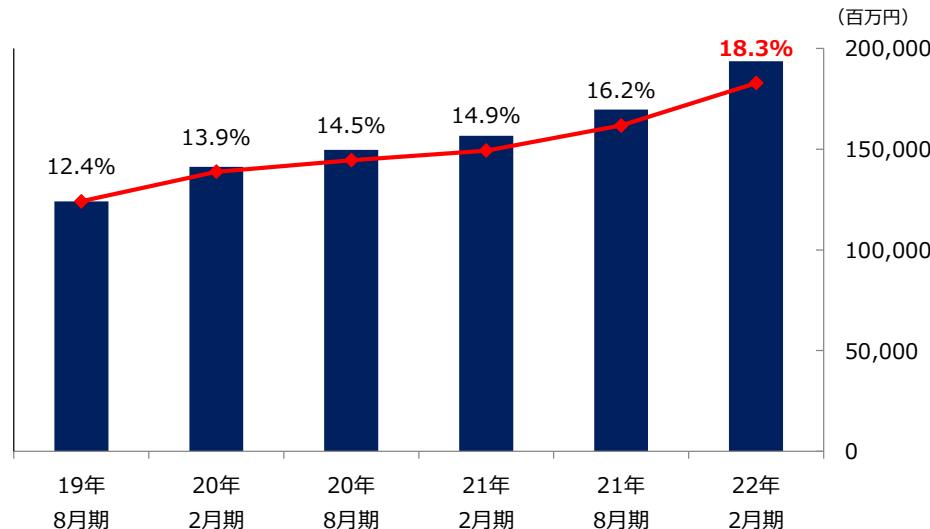
	21年8月期			22年2月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	68	534,410	55,862	67	543,030	66,944
商業	51	203,725	25,232	50	200,906	24,440
物流	22	246,130	57,543	23	270,460	65,779
住宅	155	222,392	30,827	155	226,582	36,248
宿泊施設	2	6,250	-124	2	6,250	-98
その他	1	5,440	303	1	5,450	313
合計	299	1,218,347	169,644	298	1,252,678	193,628

▶ 鑑定評価（前期比）^(注1)

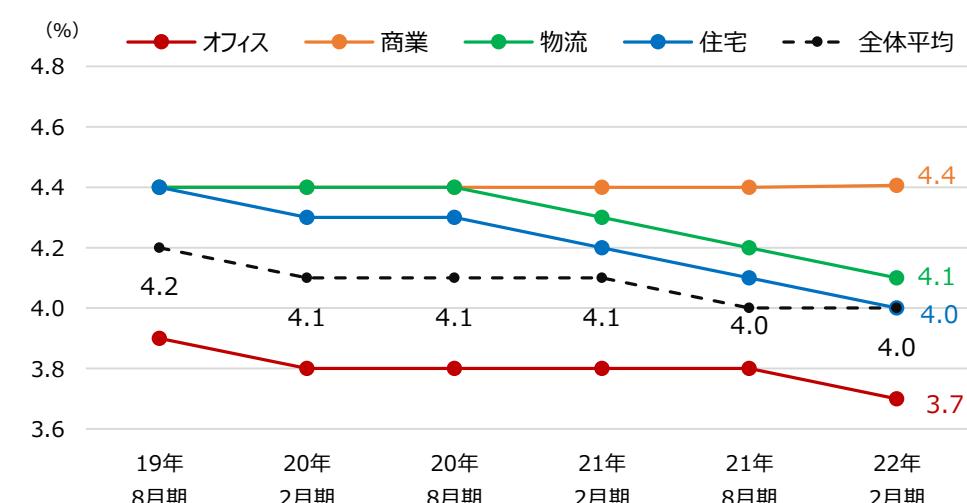
鑑定CAP	21年8月期	22年2月期
低下	148 物件	218 物件
維持	149 物件	78 物件
上昇	2 物件	1 物件
鑑定価格	21年8月期	22年2月期
上昇	196 物件	214 物件
維持	53 物件	50 物件
下落	50 物件	33 物件

(注1) 期中の取得・売却物件は除きます。

▶ ポートフォリオ全体の含み損益額・率



▶ ポートフォリオセクター毎の平均鑑定CR推移^(注2)



(注2) 各物件の直接還元利回りを収益価格にて加重平均（底地物件を除く）しています。26



ファイナンス





リファイナンスでは金利引き下げと一層の長期化を実現し、財務の安定性を継続的にコントロール

▶ 2022年2月期のリファイナンス

返済概要 (注1)	
総額	30,025百万円
平均金利	1.02%
平均借入年数	6.6年

調達概要 (注2)	
総額	30,025百万円
平均金利	0.59%
平均借入年数	7.9年

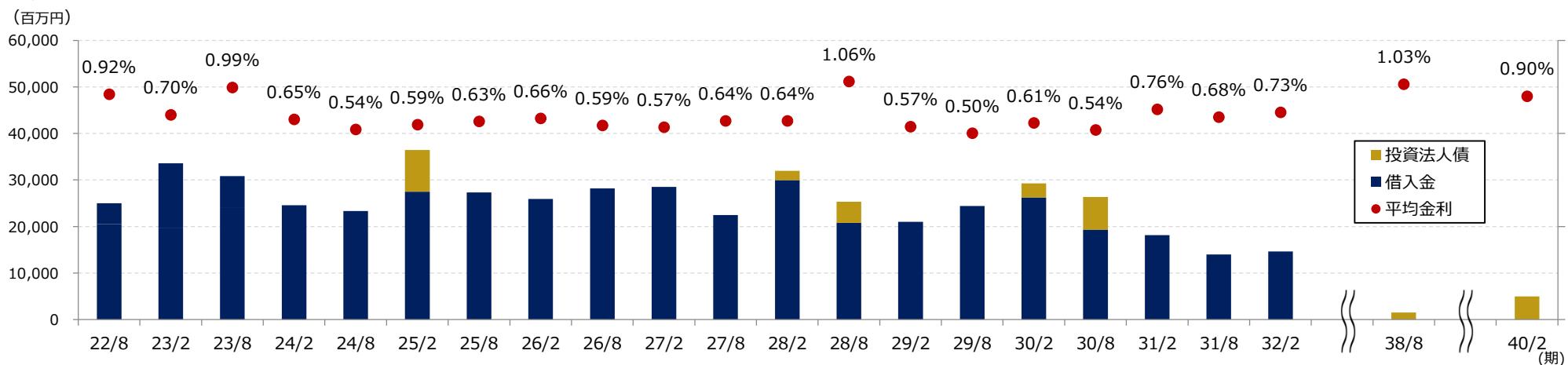
▶ 2022年8月期の返済予定

返済予定 (注3)	
総額	24,980百万円
平均金利	0.92%
平均借入年数	6.7年

▶ 有利子負債の状況（期末時点）

	19年8月期 (第8期)	20年2月期 (第9期)	20年8月期 (第10期)	21年2月期 (第11期)	21年8月期 (第12期)	22年2月期 (第13期)
有利子負債の残高	510,770 百万円	510,727 百万円	517,884 百万円	517,841 百万円	517,798 百万円	517,756 百万円
平均残存年数	4.64 年	4.82 年	4.97 年	4.97 年	4.92 年	4.88 年
平均借入金利	0.83 %	0.82 %	0.76 %	0.74 %	0.71 %	0.68 %
長期借入比率	86.0 %	87.1 %	88.2 %	88.7 %	89.4 %	88.7 %
固定金利比率	94.1 %	95.6 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %
LTV水準	43.9 %	42.8 %	43.2 %	43.3 %	43.4 %	43.6 %

▶ 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、金利は2022年2月末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。

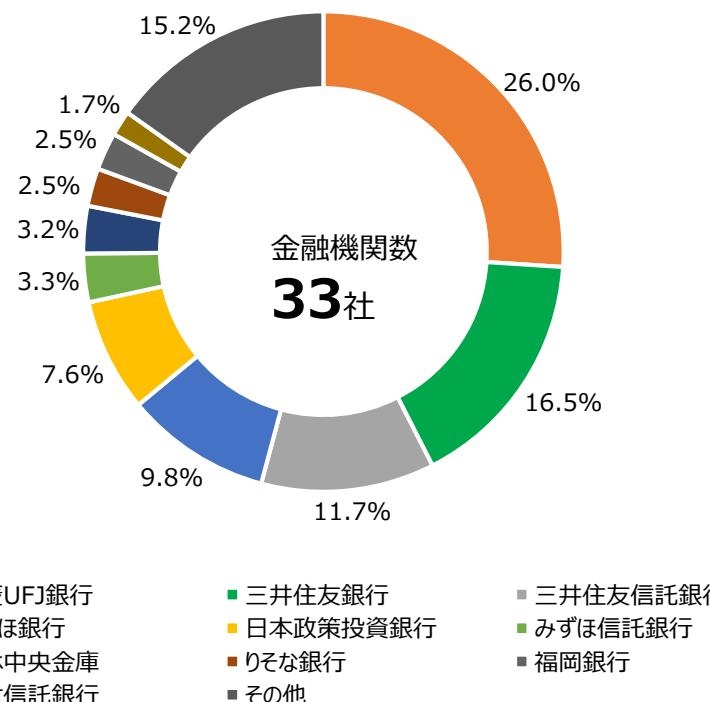
ファイナンス ~有利子負債調達の分散状況~



▶ 有利子負債の内訳

有利子負債総額	517,756百万円
借入金	485,756百万円
投資法人債	32,000百万円

▶ 借入金調達先の分散状況



▶ 投資法人債一覧

名称	発行額(百万円)	利率(%)	発行日	償還期限
NMF 第1回無担保投資法人債	3,000	0.87	2014/10/30	2024/10/30
旧NOF 第10回無担保投資法人債	6,000	1.02	2014/11/25	2024/11/25
NMF 第2回無担保投資法人債	2,000	0.59	2017/11/16	2027/11/16
旧NOF 第7回無担保投資法人債	4,500	2.90	2007/3/19	2028/3/17
NMF 第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	3,000	0.53	2019/9/20	2029/9/20
NMF 第6回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	7,000	0.54	2020/8/14	2030/8/14
NMF 第3回無担保投資法人債	1,500	1.03	2018/5/23	2038/5/21
NMF 第5回無担保投資法人債	5,000	0.90	2019/9/20	2039/9/20

▶ 格付けの状況

信用格付業者	格付内容
日本格付研究所 (JCR)	AA (長期発行体格付)
格付投資情報センター (R&I)	AA- (発行体格付)

6

業績予想



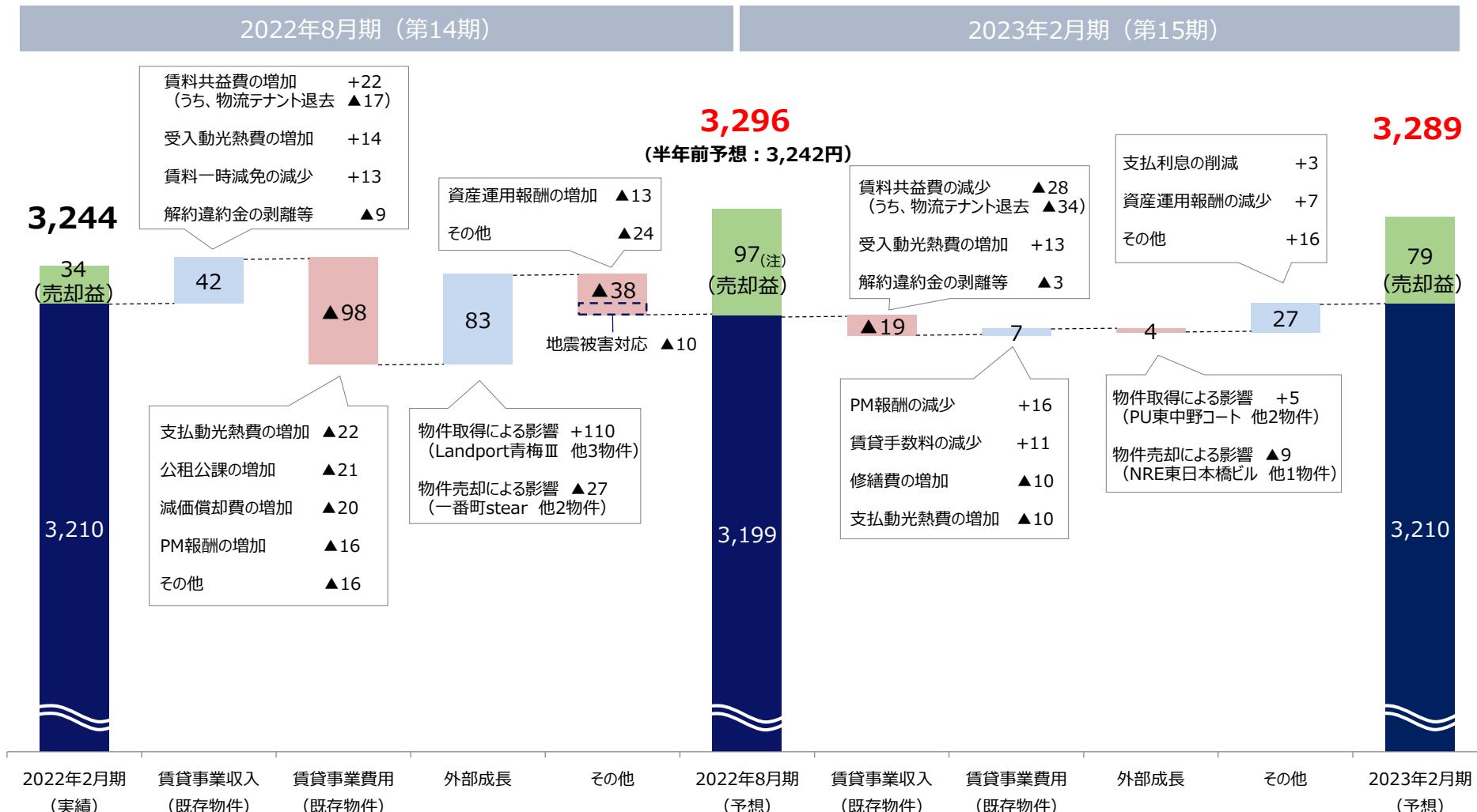
2022年8月期（第14期）、2023年2月期（第15期）業績予想



第14期：外部成長での底上げ、売却益の還元等により従前予想比+54円（+1.7%）の増配を想定

第15期：実力分配金水準の維持と売却益の還元等により第14期比同等水準を想定

▶ 一口当たり分配金の増減要因（円/口）



(注) 1口あたり売却益160円から2022年2月期の内部留保取崩し分63円は内部留保する予定です。

2022年8月期（第14期）、2023年2月期（第15期）業績予想



(単位：百万円)

	2022年2月期 (第13期)	2022年8月期 (第14期)	差異	2023年2月期 (第15期)	差異	
	実 績 (A)	予 想 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(C)-(B)	
営業収益						
賃貸事業収入	37,520	38,762	1,241	38,243	-518	
その他賃貸事業収入	34,654	35,268	613	35,092	-175	
不動産等売却益	2,703	2,736	33	2,780	43	
営業費用						
賃貸事業費用	22,927	23,294	367	23,174	-120	
うち修繕費	15,972	16,493	520	16,435	-57	
うち公租公課	1,273	1,271	-1	1,370	98	
うち減価償却費	3,246	3,325	79	3,312	-13	
うちその他賃貸事業費用	5,609	5,751	141	5,712	-38	
不動産等売却損	5,842	6,144	301	6,039	-105	
資産運用報酬	300	-	-300	-	-	
のれん償却額	3,385	3,450	64	3,415	-34	
その他営業費用	2,622	2,622	-	2,622	-	
営業利益						
営業外収益	14,593	15,467	874	15,069	-397	
営業外費用	3	-	-3	-	-	
支払利息その他融資関連費用	2,216	2,196	-19	2,180	-15	
その他営業外費用	2,205	2,186	-19	2,170	-15	
経常利益	10	10	-0	10	-	
特別損益						
当期純利益	12,380	13,271	891	12,889	-382	
(売却損益除く当期純利益)	-	-50	-50	-	50	
当期純利益						
(売却損益除く当期純利益)	12,377	13,220	842	12,888	-332	
利益分配金	a	12,377	13,202	825	12,881	-320
利益超過分配金	b	2,918	2,338	-579	2,626	287
分配総額	a+b	15,296	15,541	245	15,508	-33
内部留保						
(内部留保総額)	-300	300	600	-	-300	
一口当たり分配金(円)						
うち利益分配(円)	3,244	3,296	52	3,289	-7	
うち一時差異等調整引当額(円)	2,625	2,800	175	2,732	-68	
うちその他の利益超過分配(円)	444	404	-40	355	-49	
総資産						
有利子負債	1,187,420	1,187,144	-276	1,183,232	-3,911	
LTV	517,756	517,713	-42	517,670	-42	
時価総額	43.6%	43.6%	0.0%	43.8%	0.1%	
NOI						
FFO	715,767	-	-	-	-	
	26,995	27,263	268	27,150	-112	
	20,755	20,894	139	20,860	-34	

▶ 第14期予想－第13期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	1,241
賃貸事業収入	613
既存物件の賃料共益費（内、前期の賃料減免の剥離+65）	71
物件取得・売却による影響	441
その他賃貸事業収入	33
受入動光熱費の増加	56
解約違約金の剥離等	▲22
不動産等売却益	594
営業費用	367
賃貸事業費用	520
減価償却費の増加	141
支払動光熱費の増加	98
PM報酬の増加	94
その他費用の増加	187
前期の不動産等売却損の剥離	▲300
資産運用報酬・その他営業費用	147
営業外費用	▲19
支払利息その他融資関連費用	▲19
特別損益（地震被害による特別損失）	▲50
当期純利益	842
前期内部留保取り崩しの剥離	▲300
当期内部留保積立て（前期内部留保取崩し額相当）	▲300

▶ 第15期予想－第14期予想 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲518
賃貸事業収入	▲175
その他賃貸事業収入	43
不動産等売却益	▲386
営業費用	▲120
賃貸事業費用	▲57
営業外費用	▲15
支払利息その他融資関連費用	▲15
当期純利益	▲332

7

ESGへの取り組み



ESGへの取り組み～活動の軌跡～



2015年からJ-REIT業界初となる取組みを含めて幅広い取り組みを積極的に推進



本投資法人の取組み・実績

2016年9月
GRESBリアルエステイト
評価
「Green Star」

2017年9月
GRESBリアルエステイト評価
「5 Star」

2018年9月
GRESBリアルエステイト評価
「Global Sector Leader」



2019年2月
重要課題（マテリアリティ）設定
J-REIT初の長期目標の設定

【E】

- 投資ポートフォリオのグリーン化
- 気候変動への対応
- 水資源への対応

【S】

- テナントの安心・安全の確保 /快適性の向上
- 公正で働きがいのある職場づくり
- 人材育成とタレントマネジメント

【G】

- ガバナンスの充実
- コンプライアンス/リスクマネジメントの徹底
- ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示

2019年5月29日
「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」組入れ

MSCI
2019 Constituent
MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダーズ指数

2019年9月20日
本投資法人初の
グリーンボンド発行

2020年1月30日
J-REIT初の環境マネジメントシステム
(EMS) エコアクション21認証・登録



2020年3月5日
21世紀金融行動原則
「環境大臣賞（最優秀取組事例）」
受賞



2021年12月13日
令和3年度
「気候変動アクション環境大臣表彰」
受賞



2015年12月
「サステナビリティ方針」制定

2018年10月
「気候変動イニシアチブ
(JCI)」参加
JAPAN
CLIMATE
INITIATIVE

2017年12月
「責任投資原則（PRI）」・
「国連環境計画・金融イニシアチブ
(UNEP FI)」署名



資産運用会社の取組み・実績



2019年10月
ESG専任部署の
設置

2020年7月14日
「TCFD（気候関連財務情報開示
タスクフォース）提言」署名



TASK FORCE ON
CLIMATE-RELATED
FINANCIAL DISCLOSURES



気候変動への継続的な取組み、業界への波及性等が評価され、環境大臣賞を受賞

▶ 「令和3年度気候変動アクション環境大臣表彰（普及・促進部門）」受賞

本投資法人における気候変動の「緩和」と「適応」の継続的な取組み等が評価され、本投資法人が資産の運用を委託する野村不動産投資顧問株式会社が、環境省主催の「令和3年度気候変動アクション環境大臣表彰（普及・促進部門）」を受賞



(授賞式の様子)

左：環境省、正田 地球環境審議官
右：当社、三浦 代表取締役社長

④ 気候変動アクション環境大臣表彰の概要

「気候変動アクション環境大臣表彰」は、気候変動への取組みに関して、優れた功績のあった個人または団体に対して、環境省から表彰を行うもの。環境省では、地球温暖化対策の一環として、1998年より「地球温暖化防止活動環境大臣表彰」を開始したが、昨今の社会における気候変動対策の動向等を踏まえ、2020年より「気候変動アクション環境大臣表彰」にリニューアル。

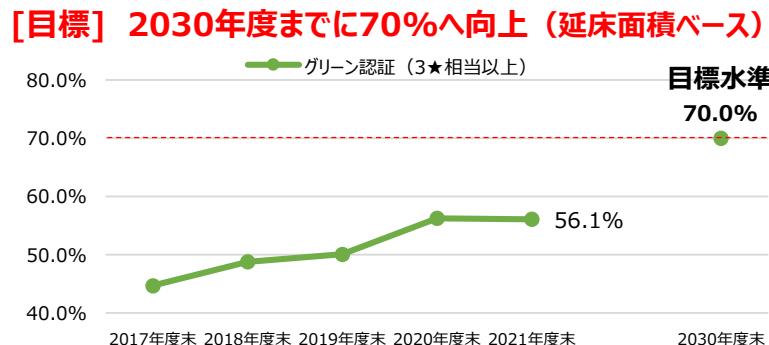


令和3年度
気候変動アクション
環境大臣表彰

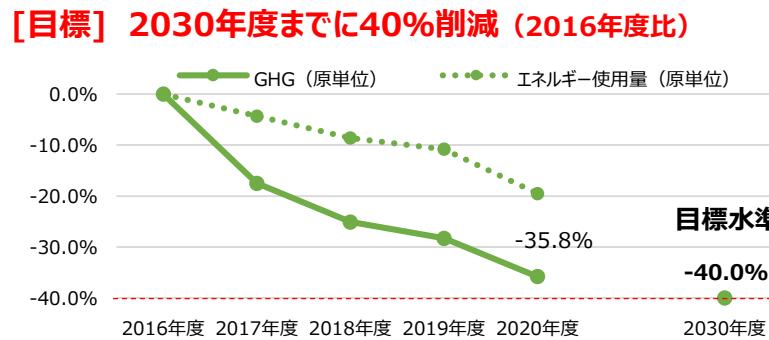
ESGへの取り組み (E : 環境)



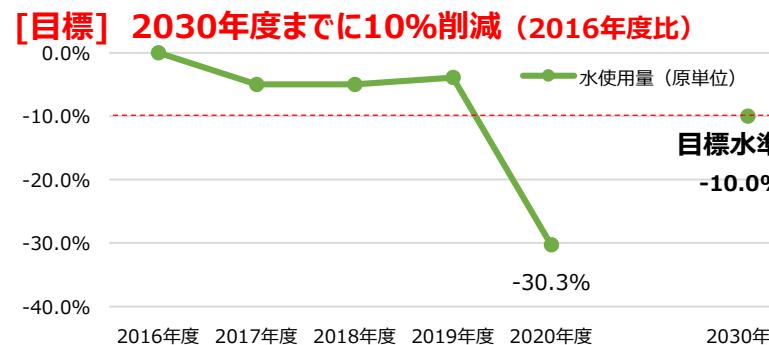
環境指標推移



グリーン認証



温室効果ガス



水使用量

環境負荷軽減への具体的取り組み

① 環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施 (当期に工事完了した事例)

① LED化による省エネ促進

- ・NMF竹橋ビル
- ・PMO八丁堀
- ・NMF名古屋伏見ビル
- ・相模原大野台ロジスティクスセンター
- ・Landport春日部
- ・横須賀モアーズシティ
- ・EQUINIA青葉通り
- ・プライムアーバン新川 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>
▲1,382Mwh/年の削減 (約▲55.9%)



NMF名古屋柳橋ビル

② 空調設備更新による省エネ促進

- ・野村不動産天王洲ビル
- ・オムロン京都センタービル
- ・札幌ノースプラザ

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>
▲385Mwh/年の削減 (約▲7.9%)

<当期実施工事 水使用量削減>
▲949Kl/年の削減 (約▲63.1%)

③ トイレ機器更新による節水

- ・NMF吉祥寺本町ビル
- ・Recipe SHIMOKITA

④ 二重サッシ設置による省エネ促進

二重サッシの設置を行い、断熱・遮熱性能を向上させ、室温を一定に保つために必要な冷暖房エネルギーを低減することで、エネルギー消費量の削減に取り組んでいます。



札幌ノースプラザ



▶ 地域社会貢献への取り組み

① GEMSにて「みんな食堂」、「長崎フェア」を開催

①「みんな食堂」を開催

- ・港区のひとり親世帯の育児・食育支援、子供たちの笑顔のために、GEMS店舗がオリジナル恵方巻を創作し、各店舗100世帯（一世帯2本）に無料配布
- ・各店舗ごとに趣向を凝らした恵方巻を提供することで店舗のPRにもつながる



(実施物件：GEMS新橋、GEMS大門、GEMS田町)

②「長崎フェア」を開催

- ・地方創生やフードロス対策、テナントへの売上支援を目的に、テナントの要望に応じて長崎県の特産品を買い取り、テナントへ提供



(実施物件：関東圏GEMS)

④ 大阪市×ユニバーサル・スタジオ・ジャパン成人式への協賛

- ・2021年1月に予定されていた2020 年度大阪市「成人の日記念のつどい」が新型コロナウィルスの感染拡大の影響で延期になっていたことをうけて、2022年1月にユニバーサル・スタジオ・ジャパンにおいて実施
- ・本投資法人は、ユニバーサル・シティウォーク大阪のオーナーとして当イベントへ協賛



TM & © Universal Studios. All rights reserved.

ESGへの取り組み (S : 社会)



▶ テナント満足度向上のための施策

◎ 保有物件（住宅）において、居住者向けの各種サービスを展開

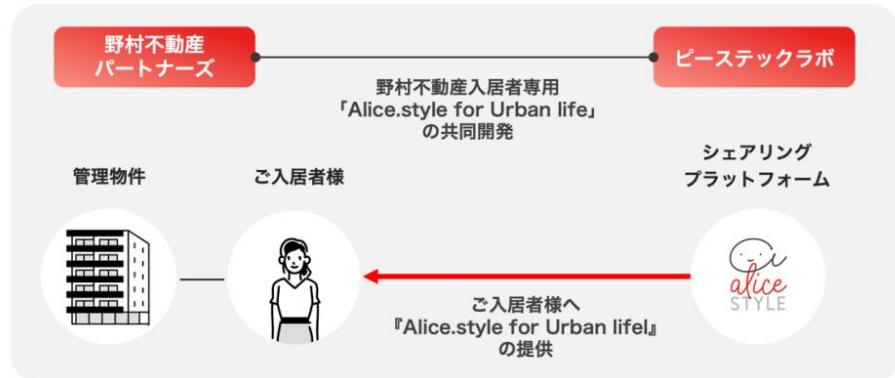
- ・ クックパッドマート
 - …新鮮な食材をマンション共用部の専用冷蔵庫で好きな時間にピックアップ



- ・ シェアサイクル…交通利便性の向上、在宅ワークによる運動不足の解消
- ・ 移動式店舗…良質な食材・料理等を身近に提供、豊かなおうち時間を演出



- ・ モノのシェアリングサービス
 - …高級家電の月額制サブスクリプションサービス
「捨てずに借り換える」というサステナブルな暮らしの提案



◎ 保有物件（GEMS）において、テナント売上向上のための各種施策を展開

- ・ フードトラック…GEMS飲食店のフードをマンション等で販売
- ・ はしごデリバリー…同一GEMS内複数店舗のフードを一括配達



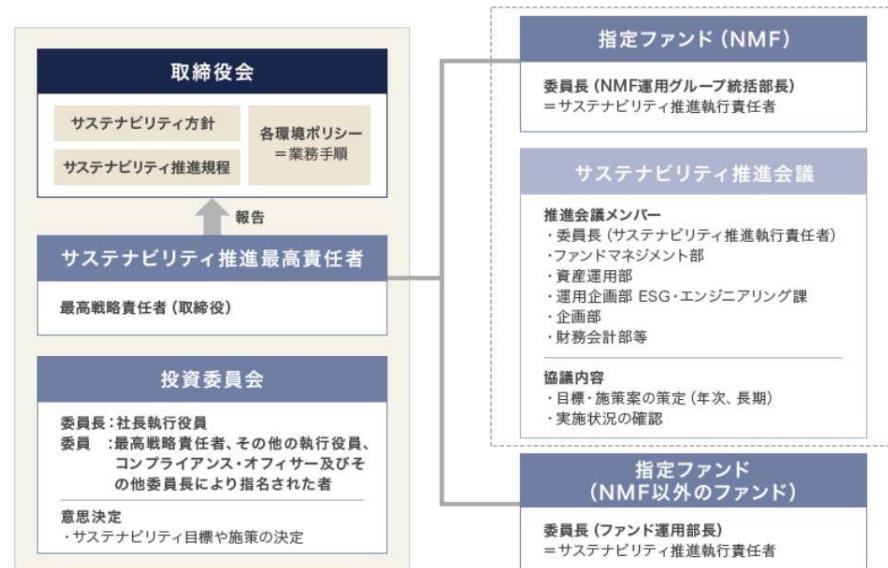
ESGへの取り組み（G：ガバナンス）



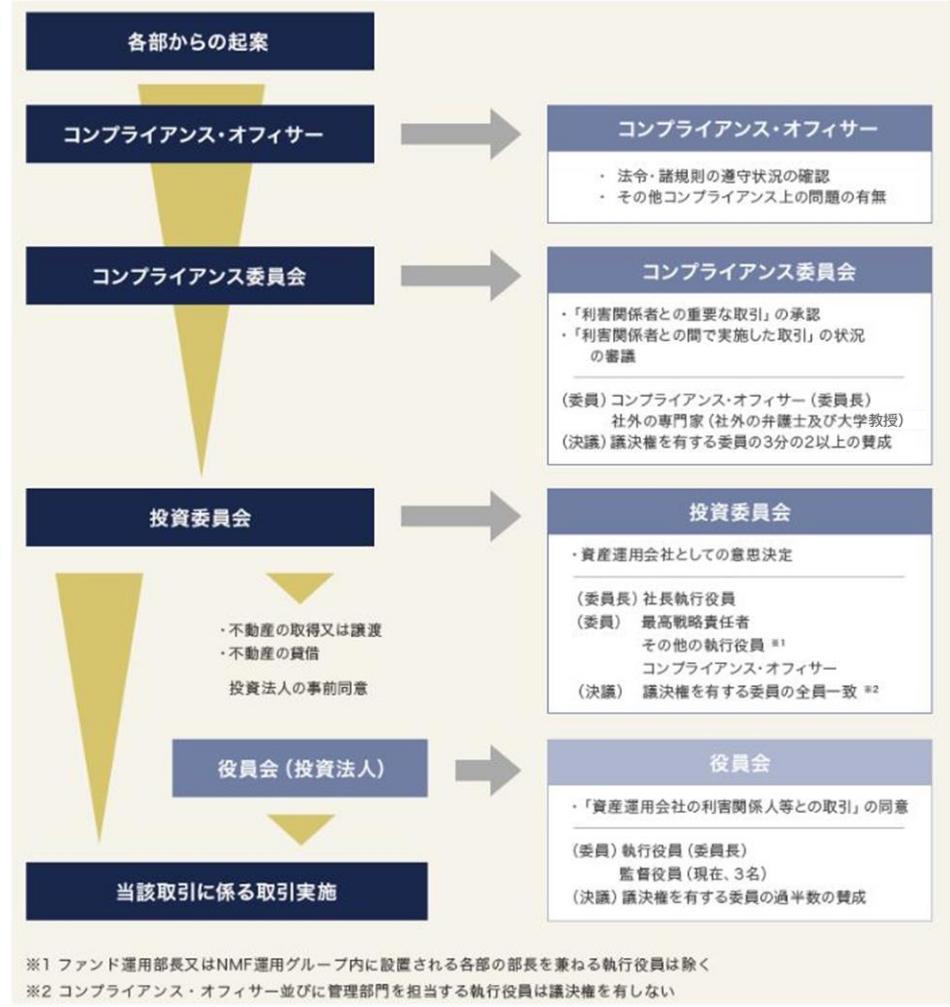
実効性あるサステナビリティ推進体制

本資産運用会社は、サステナビリティ方針に基づく取り組みを継続的かつ組織的に推進するためには、以下の体制を整備

取締役会	原則、年1回 方針及び規程等の承認、サステナビリティ推進状況に関する監視・監督
投資委員会	原則、年2回（目標及び施策の決定） サステナビリティ（目標及び施策等）に関する意思決定機関
サステナビリティ推進会議	原則、四半期に1回 サステナビリティに関する目標・施策の立案、実施状況の確認
サステナビリティ推進最高責任者	投資委員会における意思決定に関与 年に1回以上、取締役会に対して報告を実施
サステナビリティ推進執行責任者	サステナビリティ推進委員会の開催 投資委員会への付議、報告を実施



利害関係人取引におけるコンプライアンス体制



ESGへの取り組み（マテリアリティ）



▶ ESG重要課題（マテリアリティ）

マテリアリティ及び方針		
投資ポートフォリオのグリーン化		
環境 (E)	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> 保有物件のグリーン認証（3★相当以上）取得割合※を2030年度までに70%まで向上させることを目指します。 <p>※グリーン認証（3★相当以上）とは、GBJ 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。</p>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> グリーン認証（3★相当以上）取得割合 （グリーン認証取得割合）
	気候変動への対応	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオの温室効果ガス（GHG）における床面積当たり排出量（原単位）を2030年度までに40%削減（2016年度基準）することを目指します。
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> 温室効果ガス（GHG）の床面積当たり排出量（原単位）
水資源への対応		
社会 (S)	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオの水における床面積当たり使用量（原単位）を2030年度までに10%削減（2016年度基準）することを目指します。
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> 水における床面積当たり使用量（原単位）
	テナントの安心・安全の確保/快適性の向上	<ul style="list-style-type: none"> 定期的なテナント満足度調査の実施と、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の実施及びテナント支援サービスの拡充等を通じたテナント満足度の向上を目指します。
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> テナント満足度評価 <p>※定期的に各セクターで実施</p>
公正で働きがいのある職場づくり		
	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> 公正な評価・報酬制度と基本的権利の尊重によって従業員が安心できる公正で働きがいのある労働環境づくりを通じて、従業員満足の向上を目指します。
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> 有給休暇等の平均取得日数（目標：18日/年以上） 従業員満足度調査の結果
	人材育成とタレントマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指します。
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> 研修受講実績（従業員1人当たり研修時間） 資格保有者数

マテリアリティ及び方針		
ガバナンスの充実		
ガバナンス (G)	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> 役員における第三者性、多様性を確保したガバナンス体制の構築と、PDCAサイクルの適切な運用を通じた実効性あるサステナビリティ推進体制の構築を目指します。
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> 運用パフォーマンスに連動した運用報酬の導入を通じて投資主と資産運用会社との利害の一一致を図ることで、投資主利益を重視した投資運用を推進します。
		<ul style="list-style-type: none"> 資産運用会社のマーケットリサーチ機能を踏まえた適切な運用と取得時における独自のバリュエーション手法に裏付けられた敵選投資を通じて、高度なパフォーマンスを追求します。
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人の社外役員割合、女性役員割合、役員会出席率 サステナビリティ推進体制に係る外部評価
実効性のある内部統制システムの構築		
	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底を目指します。
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> 適切なリスク管理を通じた法令遵守及び事業継続に対するリスクの未然防止を図ります。
		<ul style="list-style-type: none"> 内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保を目指します。
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> コンプラ研修受講率（目標：100%） リスク評価実施回数（目標：1回/年） BCP研修実施回数（目標：1回/年） 安否訓練実施回数（目標：4回/年） 内部監査実施回数（目標：1回/年）
ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示		
	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> 財務情報/非財務情報の適時適切かつ積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた強固な信頼関係の構築を目指します。
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> IR件数 ESG格付け評価
	KPI	



ESGへの取り組み ~本投資法人の取り組み~

▶ GRESB評価



G R E S B
★★★★★ 2021

リアルエステート評価
6年連続最高位「Green Star」



G R E S B[®]
Public Disclosure 2021

開示評価
5年連続最高位「A」

▶ DBJ Green Building 認証



DBJ Green Building

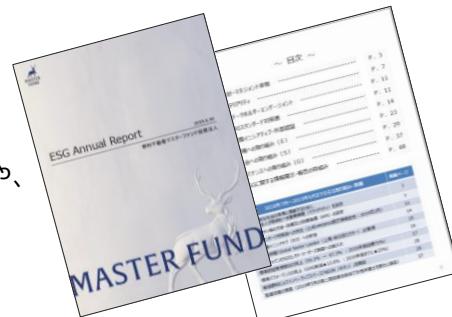
▶ BELS 認証



▶ MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

▶ 「ESG Annual Report」の作成



ESGに関する1年間の取組み・活動や、各外部認証等の状況を詳しく紹介

▶ 「エコアクション21」認証・登録 (J-REIT初) (環境マネジメントシステム)

■ 環境省が環境マネジメントシステムの一環として策定した「エコアクション21ガイドライン」に基づき、環境経営を推進する事業者を、第三者により認証・登録する制度



エコアクション21
認証番号 0012949



▶ 責任投資原則（PRI）への署名

- 2006年設立。アナン元国連事務総長が、金融業界に対して提唱した「6つの原則」を 実現させるための投資家のネットワーク

Signatory of:



▶ TCFD提言への賛同

- FSBにより、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」



▶ 21世紀金融行動原則への署名

- 環境省が事務局となり2011年10月に策定された、持続可能な社会の形成のために必要な金融機関の行動指針



▶ 気候変動イニシアティブ（JCI）への参加

- 気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、団体、NGOなど、国家政府以外の多様な主体（non-state actors）のネットワーク



ESGへの取り組み ~TCFD提言に基づく開示~



▶ TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同に基づく情報開示

2020年7月に賛同表明したTCFD提言が推奨する気候変動関連開示項目に基づき、本投資法人及び本資産運用会社における気候変動リスク及び機会の概要に加えて、J-REITで初となる複数のシナリオ分析に基づく財務インパクトの情報開示を実施



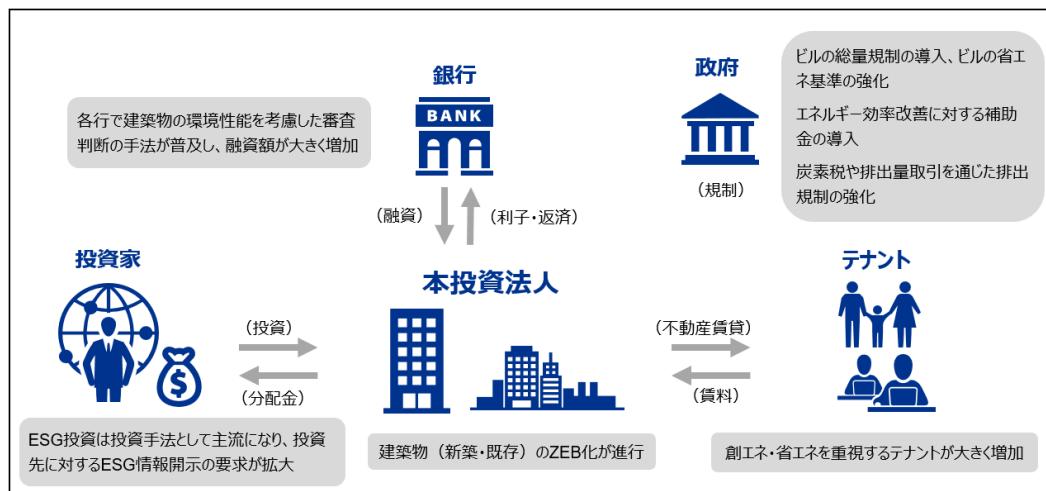
(TCFDが推奨する開示項目)

開示項目	開示内容
ガバナンス	気候関連リスク及び機会に関する当該組織のガバナンス
戦略	組織の事業・戦略・財務計画に対して気候関連リスク及び機会が与える実際の影響及び潜在的な影響
リスク管理	気候関連リスクを組織が識別・評価・管理するプロセス
指標と目標	気候関連リスク及び機会を評価・管理するための指標と目標

④ 本投資法人のTCFD提言に基づく開示の概要

- ・気候変動関連リスク及び機会を識別
- ・IEAやIPCC等が公表する将来的な気候予測を主な情報源として、4°Cシナリオ、2°Cシナリオ、1.5°Cシナリオの3パターンのシナリオを設定
- ・3つのシナリオに基づき、識別したリスクと機会ごとに財務インパクトを分析・検証

(2°Cシナリオの世界観)



(気候変動リスクと機会の識別)

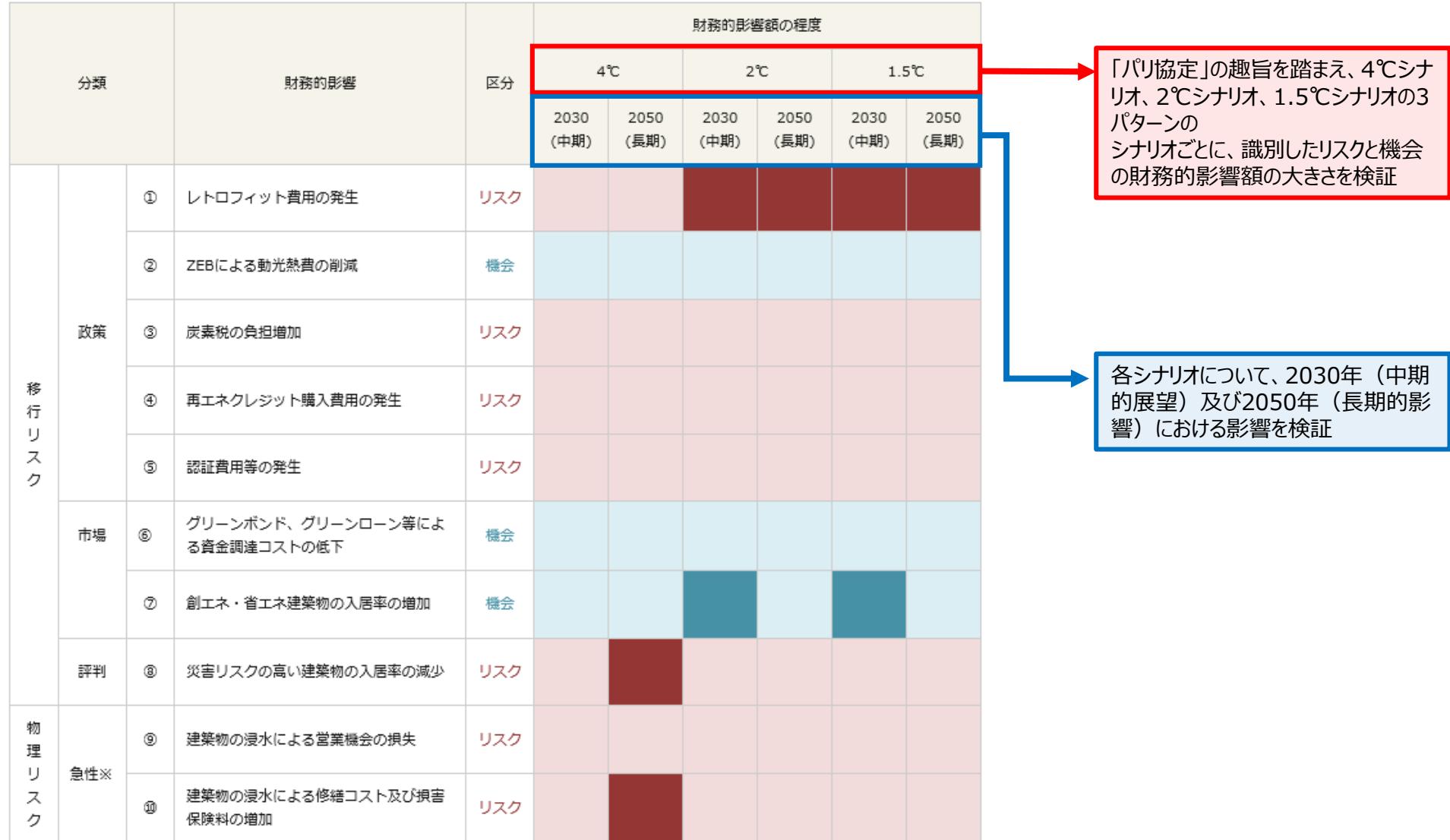
分類	リスクと機会の要因	財務的影響	区分
政策	建築物の炭素排出量総量規制、省エネ基準の強化、ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)技術の進化による創エネ・省エネビルの低コスト化	① レトロフィット(エネルギー効率を高めるための既存建物の改修)費用の発生 ② ZEB化による動光熱費の削減	リスク 機会
	炭素税の導入、排出量取引制度の導入	③ 炭素税の負担増加 ④ 再エネクレジット購入費用の発生	
	建築物のエネルギー効率評価に関する表示制度の拡充・義務化	⑤ 認証費用等の発生	
移行リスク	ESG投資家の増加に伴う投資スタンスの変化 責任銀行原則による銀行の融資判断の変化	⑥ グリーンボンド、グリーンローン等による資金調達コストの低下	機会
	カーボンニュートラルを目指す企業の増加	⑦ 創エネ・省エネ建築物の入居率の増加	
	企業・入居者による創エネ・省エネ性能重視の物件選び 企業・入居者による防災性を重視の物件選び	⑧ 災害リスクの高い建築物の入居率の減少	
物理リスク	集中豪雨、台風、洪水、土砂災害、高潮の増加	⑨ 建築物の浸水による營業機会の損失 ⑩ 建築物の浸水による修繕コスト及び損害保険料の増加	リスク
	海面上昇		

ESGへの取り組み ~TCFD提言に基づく開示~



(シナリオ分析に基づく財務インパクトの検証)

※薄い赤・青は「影響が小さい」、濃い赤・青は「影響が大きい」ことを示します



※物理リスクのうち慢性のリスクに関しては、その影響が2050年以後と考えられることから、財務的影響額の検討対象外としています。



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。