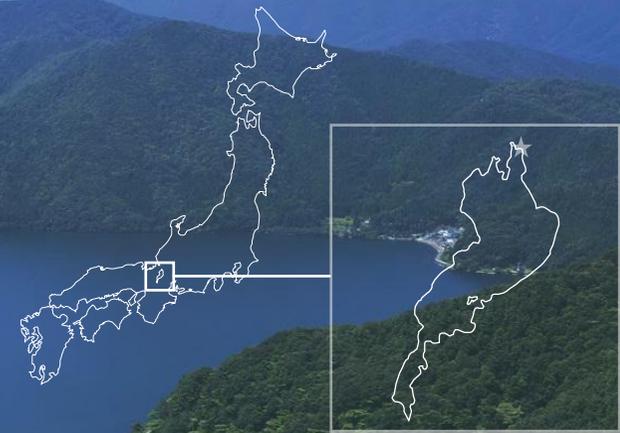


野村不動産マスターファンド投資法人

2017年8月期 決算説明資料



4th

October 17, 2017

日本一の貯水量と面積を誇る琵琶湖。その大きさもさることながら、日本最古の湖でもあります。
「急がば廻れ」という諺は、室町時代の歌人が琵琶湖の横断方法を説いた歌として誕生したと言われています。着実に、そして長期的視点を持って、揺るぎないNMFの運用理念です。

1 決算ハイライト	
• 2017年8月期（第4期）決算ハイライト	4
• 各種指標の推移	6
2 外部成長	
• 新規取得物件の概要（2017.9.26公表）□	8
• 2017年3月（第4期初）以降のSPRの概要	10
• 設立以降（2015.10～）のSPRの成果	11
• 外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン～	14
3 内部成長	
• 内部成長の状況 –各セクターの運用状況–	17
• 鑑定評価の状況	20
• ESGへの取り組み	21
4 ファイナンス	
• ファイナンスの状況	24
5 運用戦略	
• 中長期運用戦略の進捗 ～Growthフェーズへの移行～	27
• 運用会社の概要	28



1 決算ハイライト

2017年8月期（第4期）決算ハイライト

一口当たり分配金：2017年8月期 3,037円（予想比+87円） 2018年2月期予想分配金：3,020円

（単位：百万円）

	2017年8月期 (第4期)		差異 (B)-(A)	2018年2月期 (第5期)		差異 (C)-(B)
	予想(A)	実績(B)		予想(C)		
営業収益	35,869	38,139	2,269	33,365	-4,774	
賃貸事業収入	31,620	31,656	36	30,551	-1,105	
その他賃貸事業収入	3,197	3,375	177	2,810	-565	
不動産等売却益	1,052	3,107	2,055	3	-3,103	
営業費用	22,457	22,403	-53	20,860	-1,542	
賃貸事業費用	15,841	15,962	121	14,652	-1,310	
修繕費	1,827	2,083	255	1,548	-534	
公租公課	2,878	2,883	4	2,700	-183	
減価償却費	4,951	4,862	-89	4,752	-109	
その他賃貸事業費用	6,183	6,133	-49	5,651	-482	
資産運用報酬	3,057	3,063	5	2,960	-102	
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-	
その他営業費用	936	755	-181	625	-129	
営業利益	13,412	15,735	2,323	12,504	-3,231	
営業外収益	-	24	24	-	-24	
営業外費用	2,634	2,569	-64	2,487	-82	
支払利息その他融資関連費用	2,627	2,563	-64	2,479	-83	
その他営業外費用	6	6	0	8	1	
経常利益	10,777	13,190	2,412	10,016	-3,174	
当期純利益	10,776	13,190	2,413	10,015	-3,174	
利益分配金 a	10,436	12,704	2,267	10,286	-2,417	
利益超過分配金 b	1,903	-	-1,903	2,346	2,346	
分配総額 a+b	12,340	12,704	363	12,633	-71	
内部留保 c	1,052	3,107	2,055	3	-3,103	
一口当たり分配金 (円)	2,950	3,037	87	3,020	-17	
うち利益分配(円)	2,495	3,037	542	2,459	-578	
うち一時差異等調整引当額(円)	-	-	-	295	295	
うちその他の利益超過分配(円)	455	-	-455	266	266	
総資産	1,109,104	1,095,828	-13,275	1,085,296	-10,531	
取得価格	939,838	927,318	-12,520	922,128	-5,190	
有利子負債	504,941	488,741	-16,200	482,698	-6,042	
LTV	45.5%	44.6%	-0.9%	44.5%	-0.1%	
時価総額	-	607,808	-	-	-	
NOI	23,927	23,931	3	23,461	-469	
FFO	17,299	17,568	269	17,388	-179	

第4期実績－予想 主な差異要因

プラス要因

- 内部成長及び物件取得による賃貸事業収入の増加 +373百万円
- 売却益の増加（内部留保） +2,055百万円
- その他営業費用等の減少 +181百万円

マイナス要因

- 物件売却による賃貸事業収入の減少 -159百万円
(Merad大和田、太田新田LC、太田東新町LC、太田清原LC、千代田町LC)
- 賃貸事業費用の増加 -121百万円
(既存物件における修繕費等の増加)

第5期予想－第4期実績 主な差異要因

プラス要因

- 物件取得による賃貸事業収入の増加 +404百万円
- 賃貸事業費用の減少 +1,448百万円
(物件売却に伴う修繕費、公租公課及び運営管理費等の減少、既存物件における修繕費等の減少)

マイナス要因

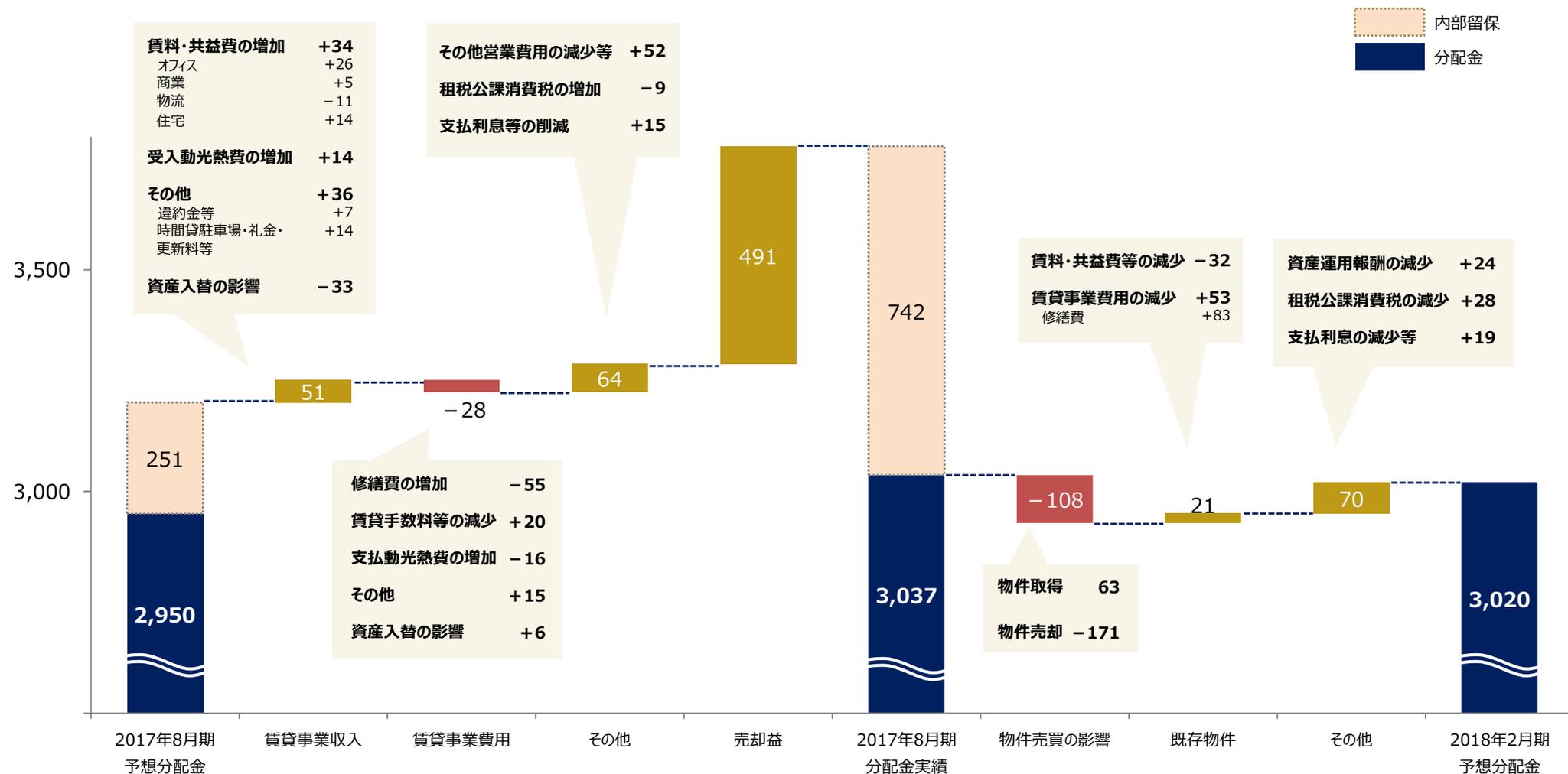
- 物件売却等による賃貸事業収入の減少 -1,835百万円
- 売却益の減少 -3,103百万円

2017年8月期（第4期）決算ハイライト

1口当たり分配金の主な差異要因（円／口）

2017年8月期実績

2018年2月期予想

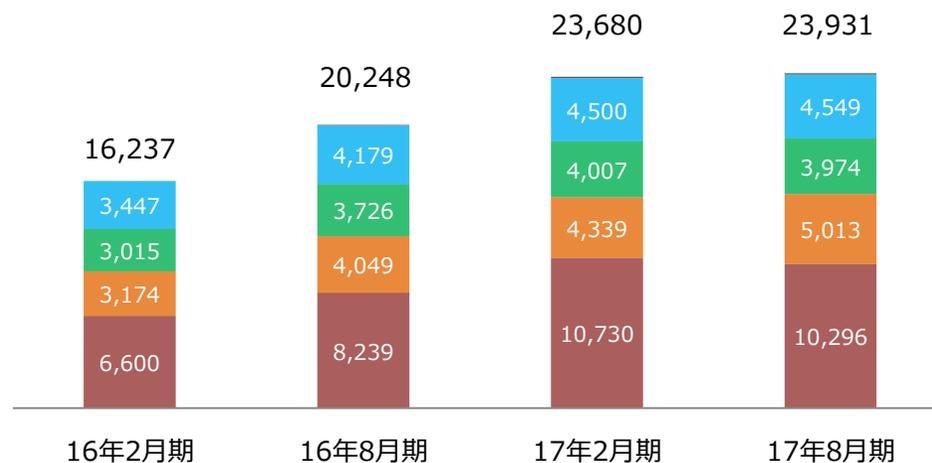
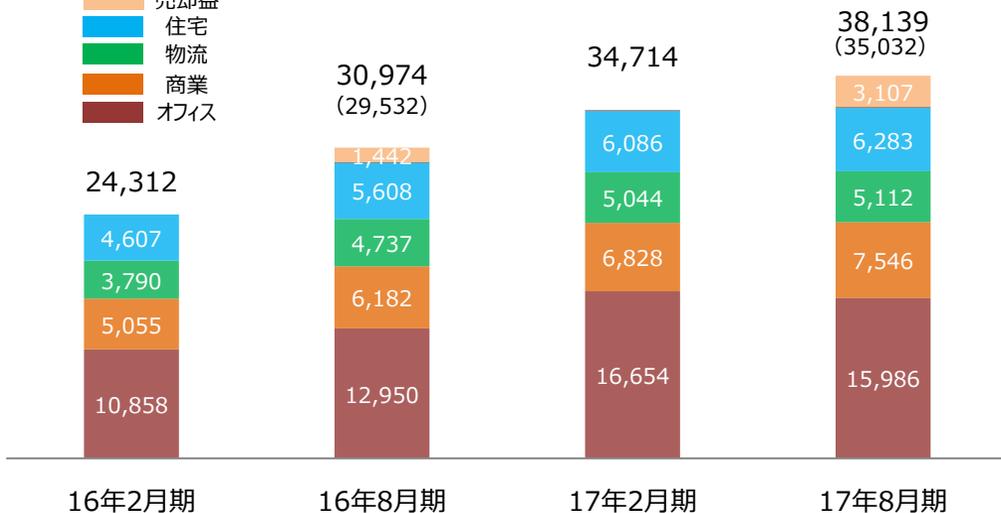


各種指標の推移

営業収益(百万円) ※ ()内は売却益を除いた合計値

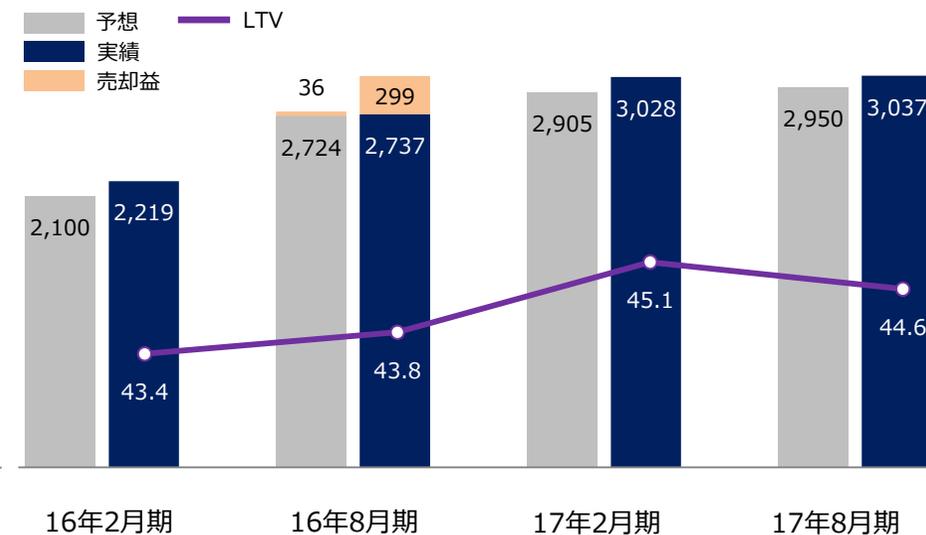
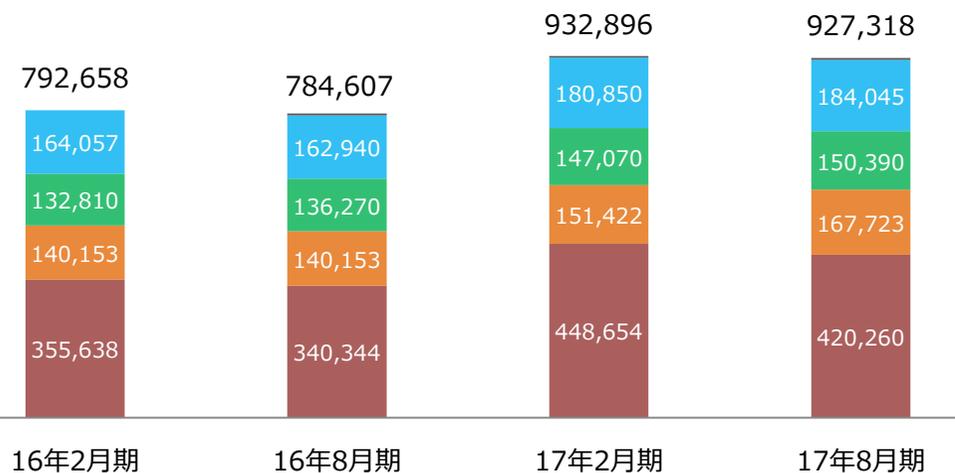
NOI(百万円)

- 売却益
- 住宅
- 物流
- 商業
- オフィス



取得価格(百万円)

1口当たり分配金(円)及びLTV (%)



(※) 営業収益、NOI、取得価格において、「その他」セクターの個別数値が記載されていませんが、グラフ上段の合計値に当該数値は含まれております。

2 外部成長

新規取得物件の概要 (2017.9.26公表)

スポンサー開発のプレミアム・ミッドサイズ・オフィス シリーズ：PMO

オフィス

PMO平河町

取得価格 34.1 億円



所在地	東京都千代田区平河町二丁目7番3号
延床面積	2,402.91㎡ (726.88坪)
基準階面積	207.66㎡ (62.81坪)
竣工年月日	2016年1月29日
取得日	2017年9月29日



千代田区の駅前立地

- 「永田町」駅徒歩1分。
新宿・渋谷・大手町・東京等主要駅へ
いずれも10分以内でアクセス可能
周辺には公的機関が集積し、緑に囲まれた
希少性の高いエリア。

テナントニーズに適應した商品企画

- 専有部にオープンパントリーを設置。
リラックスできる心地よいワークライフを提供し、
社員間コミュニケーションの向上に寄与。



オフィス

PMO新日本橋

取得価格 44.4 億円



所在地	東京都中央区日本橋本町四丁目3番6号
延床面積	3,721.63㎡ (1,125.79坪)
基準階面積	371.47㎡ (112.36坪)
竣工年月日	2016年11月30日
取得日	2017年9月29日

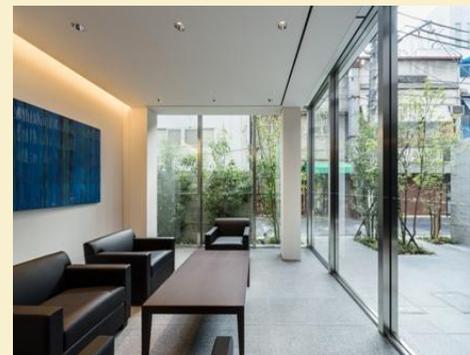


中央区 日本橋・室町エリア所在

- 「新日本橋」駅徒歩2分。
日本橋・室町エリアでは、伝統と革新が
共存する新たな街づくりを目指す「日本橋
再生計画」が推進中。

テナントニーズに適應した商品企画

- 専有部にラボゾーンを設置。
ラボラトリーやテストキッチン等の特殊用途
のニーズに対応可能。
- 1階には展示やミーティングなどにも利用
できるギャラリーを設置。



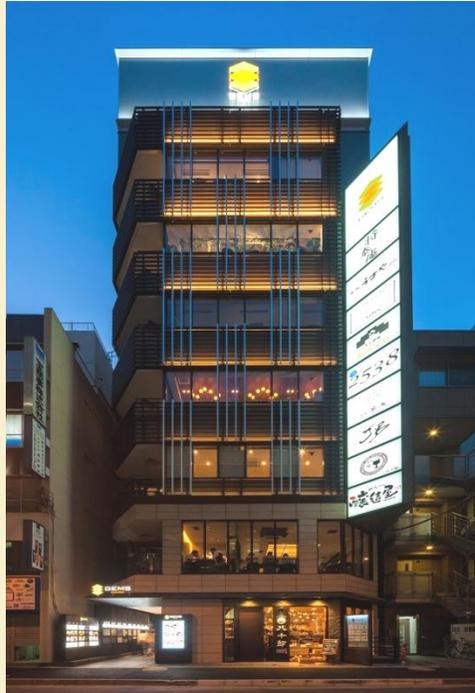
新規取得物件の概要 (2017.9.26公表)

スポンサー開発の都市型商業施設シリーズ : GEMS

商業

GEMS神田

取得価格 15 億円



所在地	東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号
延床面積	1,177.49㎡ (356.19坪)
タイプ	駅前立地
竣工年月日	2016年6月15日
取得日	2017年9月29日



千代田区の神田駅至近

- 「神田」駅徒歩4分。中央通りを臨み、「新日本橋」「三越前」からも至近。当該エリアには金融機関・製薬会社が集積し、大型デパートにも近いことから、多様なニーズが期待できる。

魅力的な店舗構成

- ワインバルや“和”と融合したビストロ、厳選A5黒毛和牛焼肉の名店等、個性派揃いの9店舗が入居。



商業

GEMS大門

取得価格 20.6 億円



所在地	東京都港区大門一丁目15番3号
延床面積	1,387.89㎡ (419.83坪)
タイプ	駅前立地
竣工年月日	2016年2月15日
取得日	2017年9月29日



港区の浜松町駅至近

- 「大門」駅徒歩1分。周辺には一部上場企業の本社ビルを始め大規模ビルが集積し、オフィスワーカーの飲食ニーズも高い。大型ホテルも点在し、様々なニーズが期待できる。

魅力的な店舗構成

- 「燻製」や「とろさば料理」、「熟成肉ステーキ」などの各種専門店を始めとするバラエティーに富んだ9店舗が入居。



2017年3月（第4期初）以降のSPR^(※1)の概要

2017年3月以降、504億円を取得し654億円を売却。スポンサー開発物件を中心に幅広いセクターの優良物件を取得



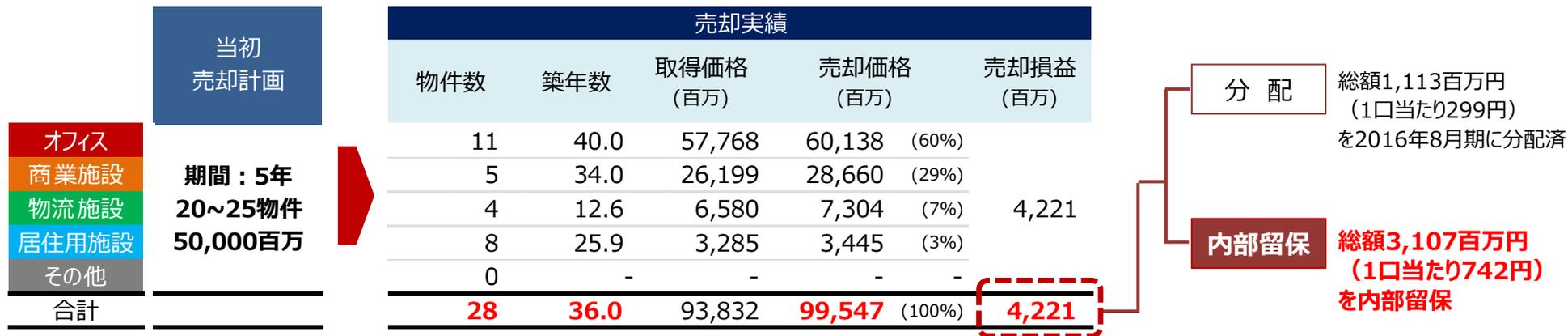
(※1) SPRとはStrategic Property Replacement（戦略的資産入替）の略称です。

(※2) NOI利回りは、物件取得時の鑑定評価書に記載されたNOIを用いて算出しています。(※3) 記載金額は売却価格です。NOI利回りは売却時点の直前の決算期の実績NOIをもとに取得価格で除して算出しています。

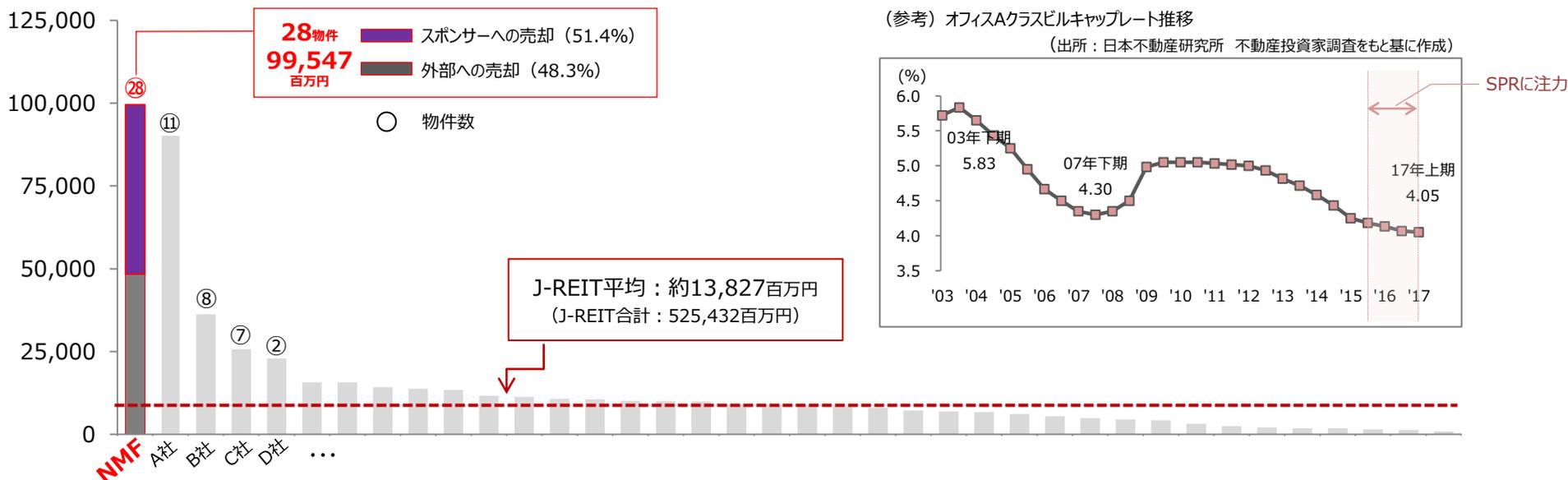
設立以降（2015.10～）のSPRの成果 ～売却～

売買マーケットを考慮し、当初計画を上積み、ポートフォリオの質的向上を前倒しで完了
含み益の実現化により獲得した内部留保（約31億円）は今後の安定配当や再投資等に活用

本投資法人設立日（2015.10.1）以降、直近2年間のNMFにおける売却実績（※1）



直近2年間のJ-REITにおける売却実績（百万円：2015.10～2017.9）（※2）

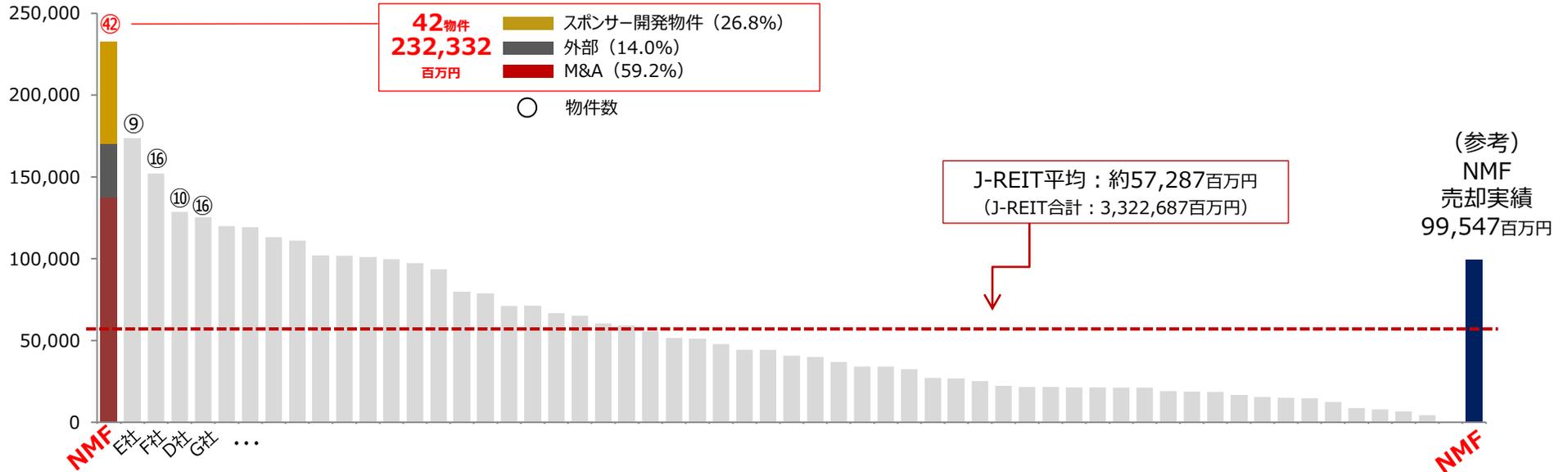


(※1) 2015年10月1日から2017年9月30日までの間で本投資法人が売却を完了した物件を掲載しています。但し、売却損益には第1期に計上した減損損失及び第5期以降に売却したMorisia津田沼の売却損益は含まれていません。(※2) 対象期間において取引が完了しているJ-REITの売却額の合計を記載しています。

設立以降（2015.10～）のSPRの成果 ～取得～

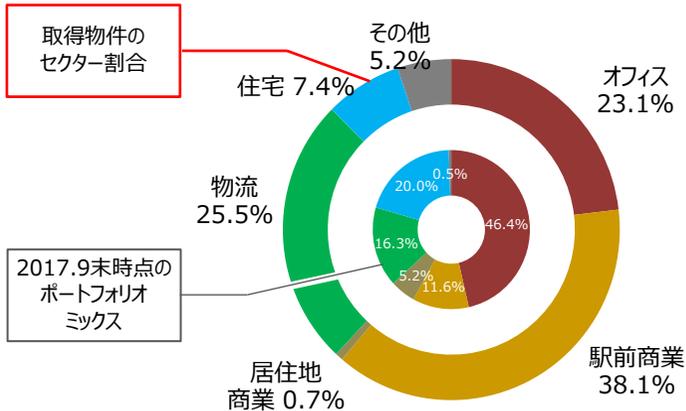
スポンサー開発物件622億円を中心に、J-REIT最大規模となる42物件・2,323億円の物件取得を実行
今後も時価総額を意識しながら着実な資産規模の拡大を目指す

直近2年間のJ-REITにおける取得実績（百万円：2015.10～2017.9）（※1）

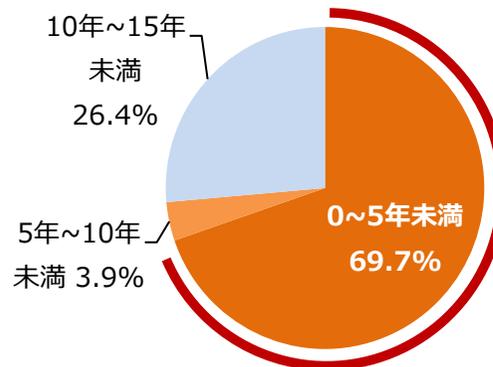


直近2年間の取得物件内訳（M&A除く：2015.10～2017.9）

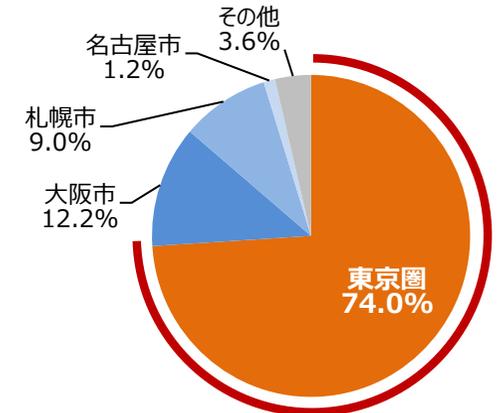
幅広いセクターへ投資



約7割が築5年未満



東京圏×地方圏最大都市

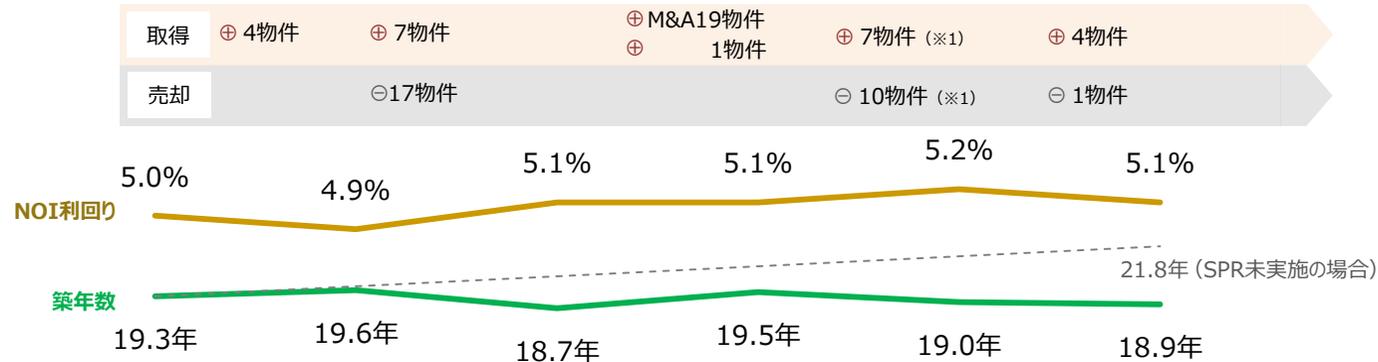


(※1) 対象期間において取引が完了しているJ-REITの取得額の合計を記載しています。但し、同一スポンサー系列REITの合併に伴う取得は除きます。

設立以降（2015.10～）のSPRの成果 ～各種指標～

LTV水準及び分配金を適切にコントロールしながら、ポートフォリオの質的向上を完了

ポートフォリオ・クオリティの改善



SPRの成果

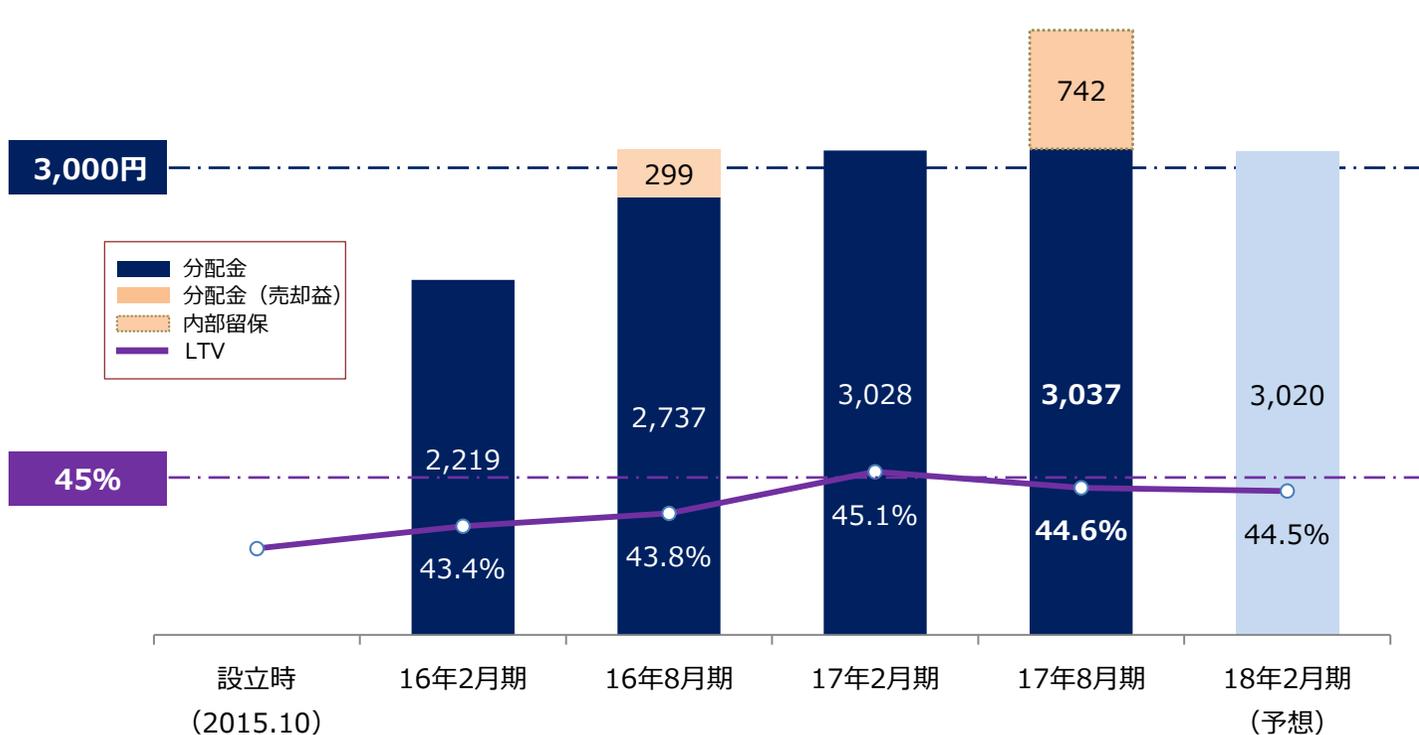
ポートフォリオの質的向上 (NOI・築年数)

×

適切なLTVコントロール

×

分配金の向上 (内部留保)



(※1) 追加取得物件及び追加売却物件は含まれていません。

外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン (※1)～

スポンサーの収益不動産ストックは全体で2,700億円まで拡大 (スポンサーの総投資額ベース) (※1)
SPRで売却した資産 (再開発後の取得優先交渉権付) についても、スポンサーで着々と開発を計画

PMO (オフィス)



PMO芝大門



PMO日本橋江戸通



PMO日本橋三越前

Proud Flat (居住用施設)



プライドフラット三軒茶屋II



プライドフラット外神田



プライドフラット登戸

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
PMO芝大門	港区芝大門	2014/9	稼働中
☑ PMO平河町	千代田区平河町	2016/1	NMF取得済
PMO日本橋江戸通 (※2)	中央区日本橋小伝馬町	2016/6	稼働中
PMO日本橋三越前	中央区日本橋本町	2016/5	稼働中
☑ PMO新日本橋	中央区日本橋本町	2016/11	NMF取得済
PMO神田岩本町	千代田区神田須田町	2017/1	稼働中
PMO西新橋	港区西新橋	2017/3	稼働中
PMO内神田プロジェクト	千代田区内神田	2017/5	稼働中
PMO渋谷プロジェクト	渋谷区渋谷	2017/6	稼働中
PMO半蔵門プロジェクト (開発受託)	千代田区麹町	2017/6	稼働中
PMO新宿御苑プロジェクト (開発受託)	新宿区新宿	2018/9 (予定)	工事中
PMO田町IIプロジェクト	港区芝	2018/2 (予定)	工事中
PMO東新橋プロジェクト	港区東新橋	2018/4 (予定)	工事中
PMO八丁堀IIIプロジェクト	中央区八丁堀	2018/3 (予定)	工事中
PMO大手町プロジェクト	千代田区神田錦町	2020/7 (予定)	工事中
PMO御茶ノ水プロジェクト	千代田区神田駿河台	2018/7 (予定)	工事中
PMO浜松町プロジェクト	港区浜松町	2018/11 (予定)	工事中
PMO神田須田町プロジェクト	千代田区神田須田町	2020/4 (予定)	計画中
PMO新川二丁目プロジェクト (※2)	中央区新川	2018/4 (予定)	工事中
PMO秋葉原IIIプロジェクト	台東区台東	2019/1 (予定)	工事中
PMO西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	2019/6 (予定)	計画中
PMO渋谷IIプロジェクト	渋谷区渋谷	2020/8 (予定)	計画中
PMO五反田プロジェクト	品川区西五反田	2019/7 (予定)	計画中

物件名	所在地	戸数	竣工(予定)時期	状況
プライドフラット三軒茶屋II	東京都世田谷区	70戸	2014/1	稼働中
プライドフラット東神田	東京都千代田区	38戸	2015/4	稼働中
プライドフラット三越前	東京都中央区	40戸	2015/7	稼働中
プライドフラット巢鴨II	東京都豊島区	33戸	2015/11	稼働中
プライドフラット代々木八幡	東京都渋谷区	30戸	2016/1	稼働中
プライドフラット外神田	東京都千代田区	75戸	2016/5	稼働中
プライドフラット登戸	神奈川県川崎市	79戸	2016/5	稼働中
プライドフラット中落合	東京都新宿区	37戸	2016/12	稼働中
プライドフラット浅草橋	東京都台東区	38戸	2017/2	稼働中
プライドフラット門前仲町V	東京都江東区	99戸	2017/10 (予定)	工事中
プライドフラット宮崎台	川崎市宮前区	82戸	2018/2 (予定)	工事中
プライドフラット戸越	東京都品川区	99戸	2019/1 (予定)	計画中
プライドフラット浅草橋II	東京都台東区	85戸	2019/1 (予定)	計画中
プライドフラット東日本橋	東京都中央区	43戸	2018/10 (予定)	工事中
プライドフラット浅草橋III	東京都台東区	41戸	2018/8 (予定)	工事中
プライドフラット浅草雷門	東京都台東区	49戸	2019/1 (予定)	工事中
プライドフラット両国	東京都墨田区	70戸	2018/11 (予定)	計画中
☑ 富ヶ谷2丁目プロジェクト	東京都渋谷区	110戸	2019/2 (予定)	計画中
木場5丁目プロジェクト	東京都江東区	136戸	2020/2 (予定)	計画中

☑ NMF取得済物件
🔄 SPRを活用した開発物件

(※1) 野村不動産ホールディングス 2018年3月期第1四半期 決算説明資料に基づく
(※2) JV案件

※本書の日付現在、上記物件 (NMF取得済と記載された物件を除く) について、本投資法人が取得する予定はありません。

Landport (物流施設)



Landport岩槻

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
<input checked="" type="checkbox"/> Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市	2016/4	NMF取得済
<input checked="" type="checkbox"/> Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市	2016/1	NMF取得済
Landport岩槻	埼玉県さいたま市	2016/5	稼働中
Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市	2016/9	稼働中
Landport小牧 (※2)	愛知県小牧市	2017/1	稼働中
Landport東雲プロジェクト	東京都江東区	2018/8 (予定)	計画中
Landport習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019/12 (予定)	計画中
Landport川口プロジェクト	埼玉県川口市	2020/1 (予定)	計画中
<input checked="" type="checkbox"/> Landport東習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019/8 (予定)	計画中
Landport青梅Ⅰプロジェクト	東京都青梅市	2019/1 (予定)	計画中
Landport青梅Ⅱプロジェクト	東京都青梅市	2020/6 (予定)	計画中
Landport青梅Ⅲプロジェクト	東京都青梅市	2020/6 (予定)	計画中
Landport越谷プロジェクト	埼玉県越谷市	2020/6 (予定)	計画中

GEMS (商業施設)



GEMS神宮前PJ



GEMS茅場町PJ



GEMS三軒茶屋PJ

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
<input checked="" type="checkbox"/> GEMS大門	港区芝大門	2016/2	NMF取得済
<input checked="" type="checkbox"/> GEMS神田	千代田区鍛冶町	2016/6	NMF取得済
GEMS恵比寿プロジェクト	渋谷区恵比寿	2017/7	竣工済
GEMS神宮前プロジェクト	渋谷区神宮前	2018/4 (予定)	工事中
GEMS茅場町プロジェクト	中央区新川	2018/2 (予定)	工事中
GEMSなんばプロジェクト	大阪市中央区難波	2018/11 (予定)	工事中
GEMS田町プロジェクト	港区芝	2019/2 (予定)	工事中
GEMS西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	未定	計画中
GEMS三軒茶屋プロジェクト	世田谷区太子堂	2018/5 (予定)	工事中
GEMS新横浜プロジェクト	横浜市港北区	2018/7 (予定)	工事中
GEMS新橋プロジェクト	港区新橋	2018/5 (予定)	工事中
GEMS栄プロジェクト	名古屋市中区	2019/8 (予定)	計画中

<他の都市型商業施設>

MIRRAZA神宮前プロジェクト (※3)	渋谷区神宮前	2017/6 (※3)	稼働中
神保町プロジェクト	千代田区神田神保町	2019/5 (予定)	計画中
<input checked="" type="checkbox"/> 杉並プロジェクト	杉並区本天沼	2018/9 (予定)	計画中
広尾プロジェクト	渋谷区広尾	2019/5 (予定)	計画中

NMF取得済物件
 SPRを活用した開発物件

(※1) 野村不動産ホールディングス 2018年3月期第1四半期 決算説明資料に基づく
(※2) JV案件
(※3) 既存の商業施設リニューアル案件。竣工(予定)時期はリニューアル完了時期

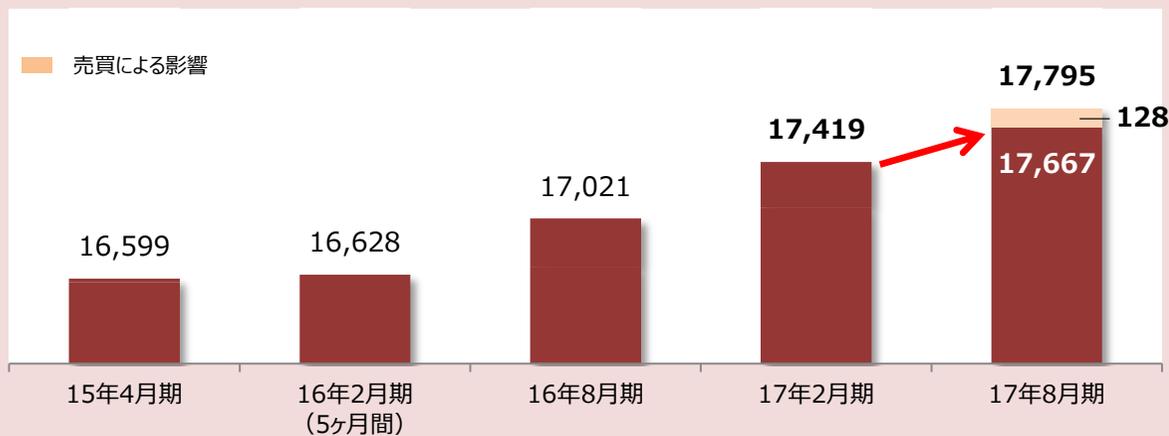
※本書の日付現在、上記物件(NMF取得済と記載された物件を除く)について、本投資法人が取得する予定はありません。

3 内部成長

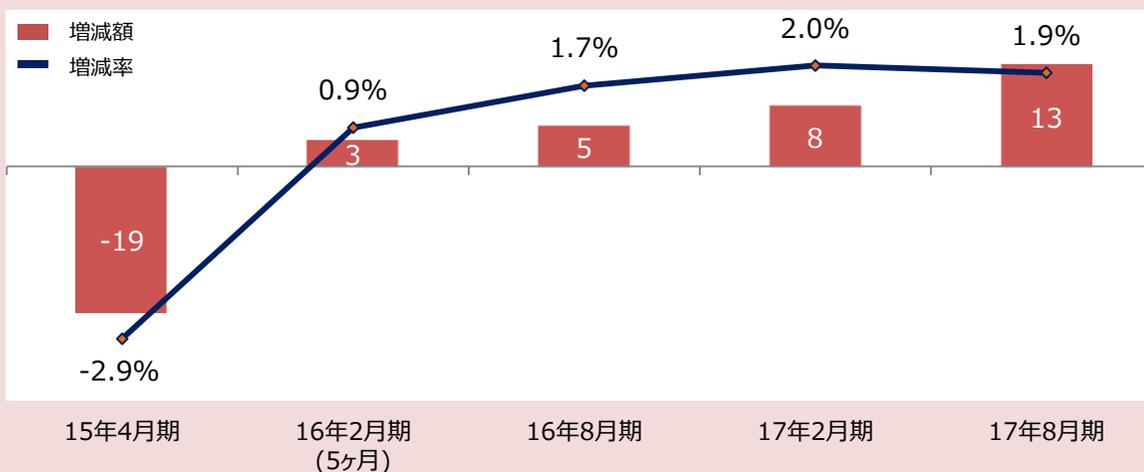
Office

前期末保有物件の平均賃料単価は増加基調（前期末：17,419円/坪 → 17,667円/坪、前期比+1.4%）

平均賃料推移（円/坪）



賃料改定テナントの月額賃料増減額・増減率推移（百万円・%）



個別物件状況（一例）

● 増額改定が大型テナントに波及

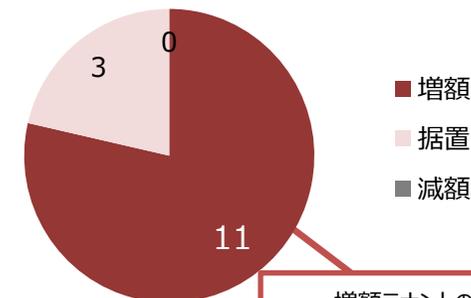
賃料増額テナントのうち、賃料ベースで **31.4%が500坪超の大型テナント**（※1）

<500坪以上の増額改定事例>

新宿野村ビル
NMF駿河台ビル
NMF青山一丁目ビル（M&A承継）
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY（M&A承継） 他

● PMOシリーズ再契約実績

第4期中に再契約を行ったテナント14件のうち、**11件が増額**（減額なし）。増額率も全体平均を上回る。



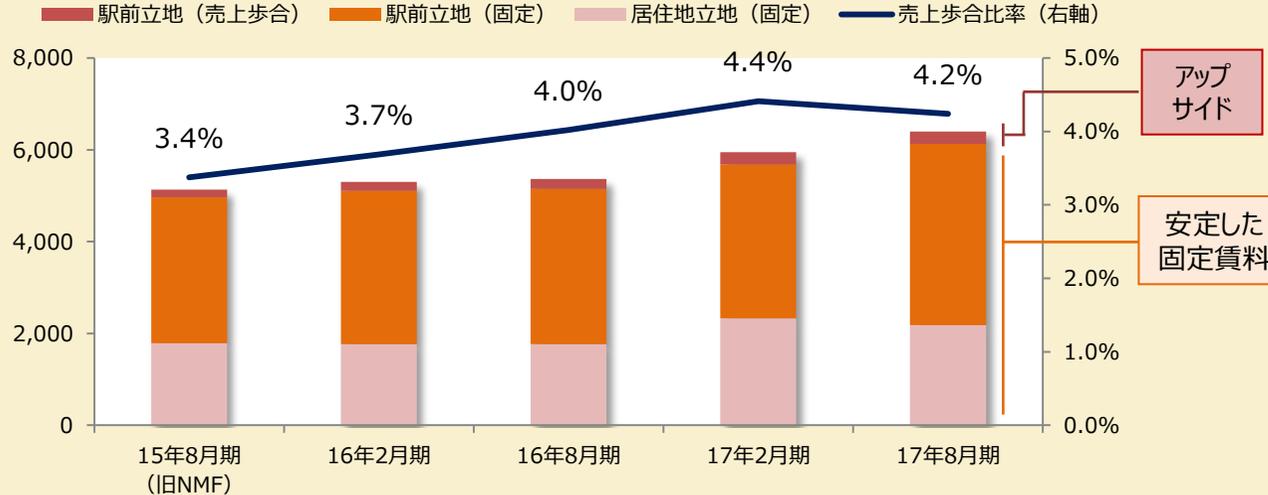
増額テナントの賃料上昇率：**4.5%**

（※1）該当物件が不動産信託受益権の準共有持分の場合、対象テナントの契約面積については持分換算していません。

Retail

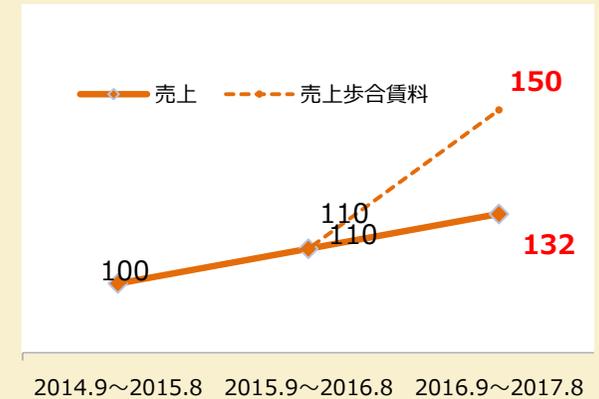
安定した固定賃料をベースに、売上歩合賃料を含めた内部成長も追求（2017年8月期売上歩合賃料：2.7億円）

商業（全体）：賃料収入の内訳（百万円・%）



ユニバーサル・シティウォーク大阪の売上状況

売上推移および売上歩合賃料（指数）



個別物件状況（一例）

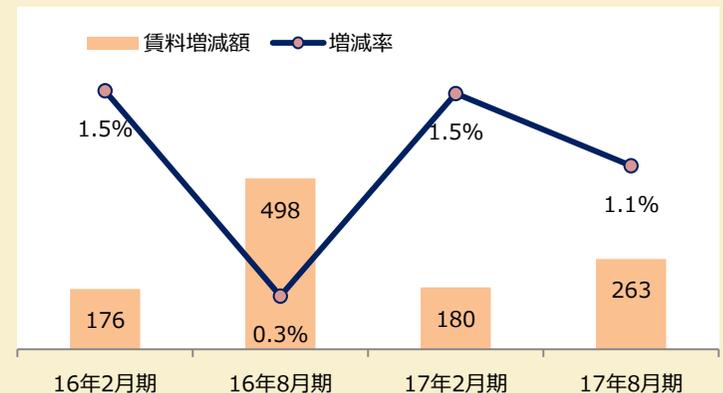
● nORBESA（ノルベサ）※2017年3月取得

当期中に1階核テナントを本物件全体の集客力向上に寄与するテナントへ
賃料増額（+6.5%）の上、入れ替え（免税店→**北海道の食品・雑貨セレクトショップ**）



※6月に本物件1階にオープンした「北海道くらし百貨店」の様子。運営会社のサポロドラッグストアはグループを通じて北海道（高橋はるみ 知事）と包括連携し、北海道の活性化に向け様々な事業を展開しています。

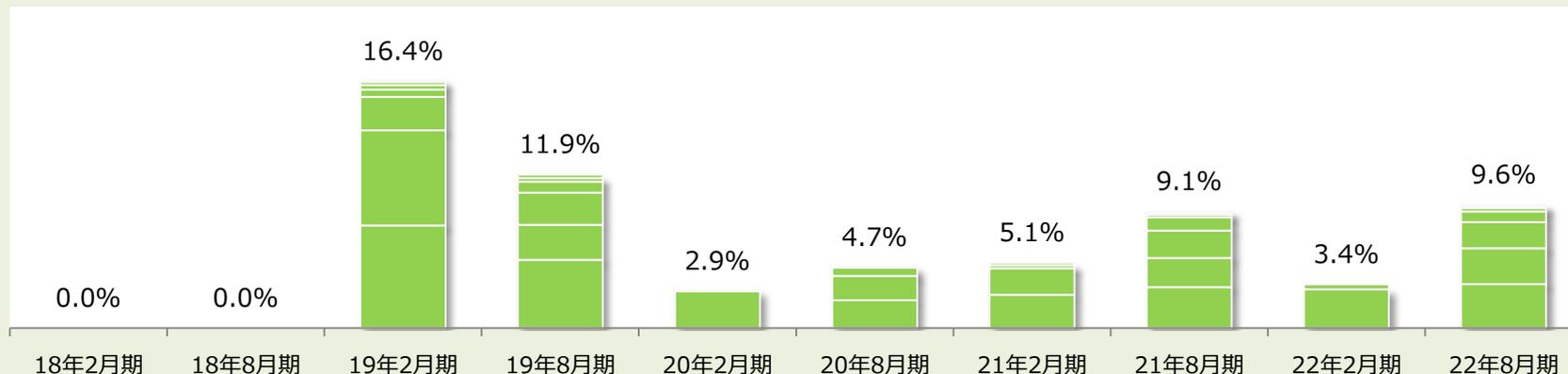
駅前立地：
賃料改定テナントの月額賃料増減額・増減率推移（千円・%）



Logistics

Landport厚木の一部についてリーシング継続中

契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



個別物件状況

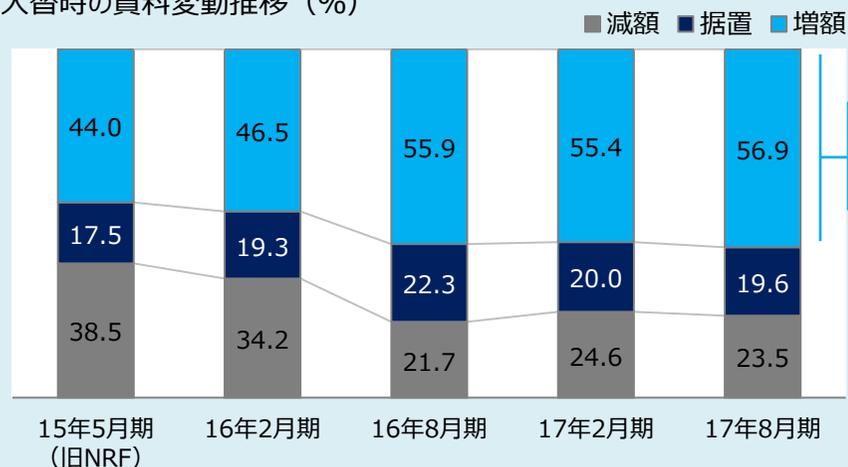
Landport厚木

契約満了区画14,518坪のうち、7,028坪は再契約済、3,759坪は賃料増額のうえ新規契約。残り3,730坪についてリーシング継続中。なお、物流セクター全体では期末稼働率98.2%と高位安定。

Residential

安定した賃料収入を収受しつつ、着実に内部成長を実現

入替時の賃料変動推移 (%)



更新時の賃料変動推移 (%)



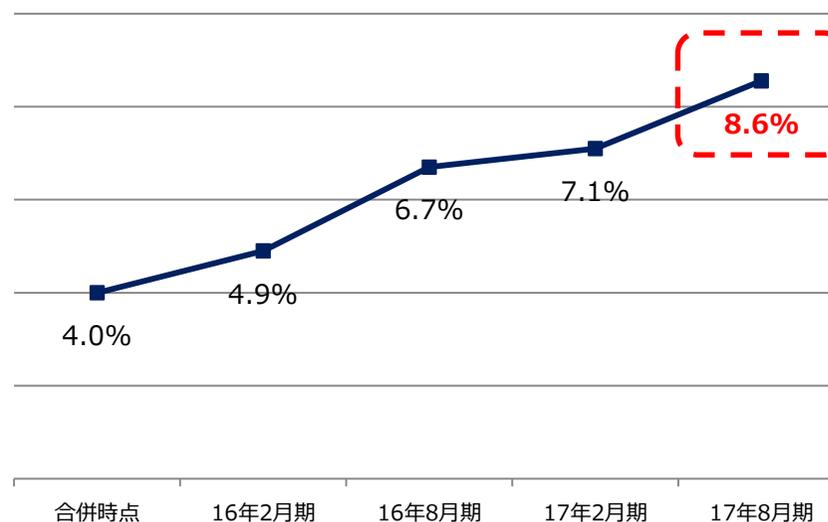
不動産鑑定評価額の上昇によって含み益は789億円に拡大（前期比+133億円）

2017年8月末時点の状況

継続鑑定	1,002,130百万円
帳簿価格	923,155百万円
含み損益	78,974百万円
含み損益率	8.6%

	16年8月期	17年2月期	17年8月期
BPS	128,777	132,939	133,069
1口当たりNAV（円）	142,826	148,627	151,948
期末投資口価格（円）	170,700	168,300	145,300
P-NAV	1.20	1.13	0.96

含み損益率の推移



用途別鑑定評価額の状況

	17年2月期			17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	60	462,490	11,394	57	442,060	19,331
商業	43	171,353	18,498	42	188,914	18,945
物流	21	170,245	28,776	18	176,050	31,297
住宅	147	185,275	6,993	150	189,976	9,406
その他	1	5,100	-36	1	5,130	-6
合計	272	994,463	65,626	268	1,002,130	78,974

前期比分析

鑑定CAP	17年8月期
低下	145 物件
維持	107 物件
上昇	9 物件

(注) 前期末保有物件における対比です。

GRESB

- 2017年度リアルエステイト評価、開示評価においていずれも最高ランクを獲得



< NMFのGRESB評価 (2017年度) >

リアルエステイト評価
「Green Star」 「5 Star」

開示評価
「A」

▶ 不動産セクターにおけるESG投資において日本を代表する銘柄に

<GRESBとは>

- ・不動産セクターの環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測る年次のベンチマークで、国連がサポートする責任投資原則 (PRI) を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設。
- ・GRESBにおける評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社、REITや 不動産私募ファンドごとのサステナビリティへの取り組みを評価することが特徴。
- ・2017年のGRESB調査には850の不動産会社とファンドが参加し、その保有資産は62か国・77,000物件、資産額にして総計3兆7000億米ドル (約407兆円、1米ドル=110円で換算) に上る。

DBJ Green Building 認証

● 取得状況

物件数 当期は7物件で認証を取得し、合計33物件へ

取得率 当期末時点で**47.2%**に拡大 (前年比+11.6%) (注1)

● 当期の新規認証取得9物件



PMO田町
PMO銀座八丁目
羽生ロジスティクスセンター



ユニバーサル・シティウォーク大阪
PMO芝公園
NMF新宿EASTビル
相模原ショッピングセンター



イズミヤ小林店
川口領家ロジスティクスセンター

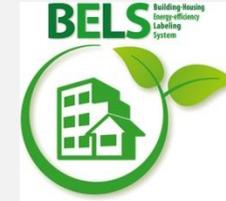
▶ 環境評価における重要性を鑑み、今後も取得率の拡大を目指す

(注1) 延床面積ベースの数値です。

ESGへの取り組み事例

● 環境負荷軽減はもちろん、ステークホルダーと協働した取り組みも積極的に実施

- ✓ BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）の取得推進 → **取得率 19.8%**（注1）
- ✓ 省エネ診断の実施：更なる環境負荷軽減を検討
- ✓ 水使用量の効率化
 - 節水型オートサニタイザーやスマート灌水設備の設置
- ✓ サステナブル調達の開始
 - 請負業者に対し、環境に焦点を当てた取引要件を設置
- ✓ 地域社会に根差したコミュニティ・イベントの開催
 - レジシモキタ（夏祭りイベント）やモリシア津田沼で各種イベントを開催
- ✓ 情報開示の充実（ホームページ）
 - エネルギー消費、水消費、温室効果ガス排出実績の開示をスタート
 - 取り組み事例の開示を拡充



スマート灌水設備（LP板橋）



レジシモキタ 夏まつりイベント

● 都市（再）開発を通じた環境負荷軽減への貢献

- ✓ **野村不動産は**、開発を推進する**収益不動産4ブランド** オフィス「PMO」、居住用施設「Proud Flat」、物流施設「Landport」、商業施設「GEMS」について、**今後、DBJ Green Building 認証及びBELS等の環境認証取得を標準化予定**

▶ スポンサーと一体となった環境負荷軽減



（注1）延床面積ベースの数値です。

海外投資家によるESG投資への対応

- **グローバルに著名なESG評価機関からの格付調査にも対応**（注2）
拡大を続けるESG投資における評価向上を目指す



（注2）評価中のものを含みます。

4 ファイナンス

低金利環境を活かしたリファイナンスにより、平均金利の低下と借入年数の長期化を継続推進

2017年8月期のファイナンス

●新規借入

調達概要 (注1)	
総額	26,700百万円
平均金利	0.48%
平均借入年数	1.0年

(注1) 全額コミットメントラインにて借入れ、5/26、6/20、7/19の3回に分けて全額期限前弁済しています。金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

●リファイナンス

返済概要	
総額	50,070百万円
平均金利	0.91%
平均借入年数	5.1年



調達概要 (注2)	
総額	50,070百万円
平均金利	0.54%
平均借入年数	6.5年

(注2) うち5,000百万円は、コミットメントラインにて借入れ、5/26に全額期限前弁済しています。当該借入における金利及び年数は調達時の数値で計算しています。その他の借入については期末時点の数値で計算しています。

有利子負債の状況 (期末時点)

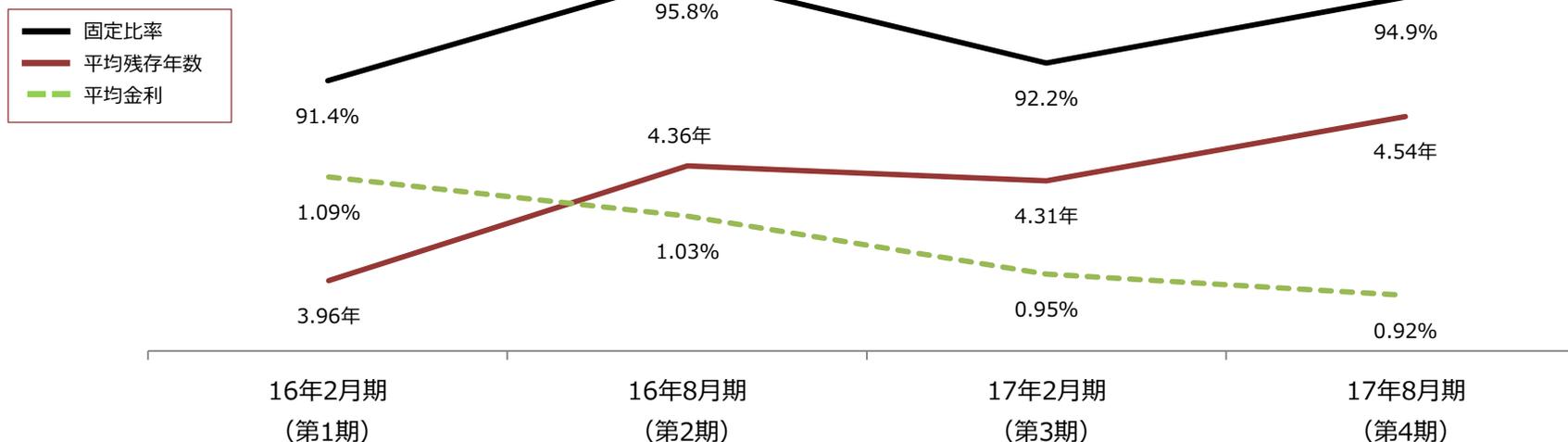
	16年2月期 (第1期)	16年8月期 (第2期)	17年2月期 (第3期)	17年8月期 (第4期)
有利子負債の残高	403,164 百万円	409,771 百万円	498,784 百万円	488,741 百万円
平均残存年数	3.96 年	4.36 年	4.31 年	4.54 年
平均借入金利	1.09 %	1.03 %	0.95 %	0.92 %
長期借入比率	84.1 %	85.9 %	83.2 %	88.0 %
固定金利比率	91.4 %	95.8 %	92.2 %	94.9 %
LTV水準	43.4 %	43.8 %	45.1 %	44.6 %

2018年2月期の返済予定 (注3)

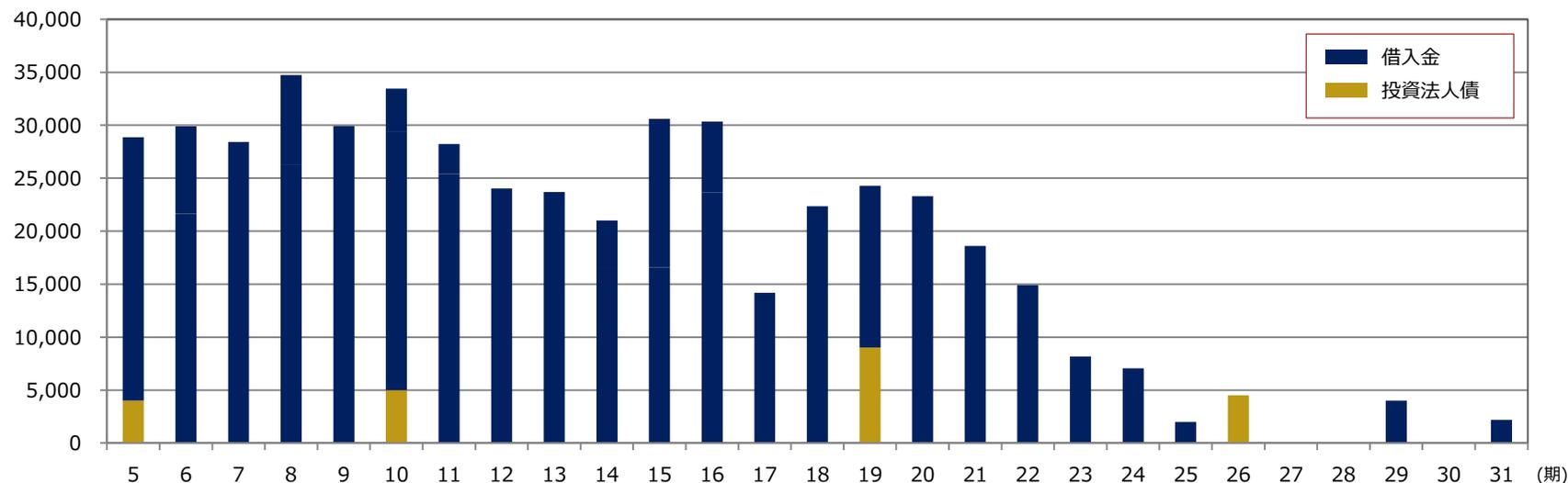
総額	28,820百万円
平均金利	0.99%
平均借入年数	5.1年

(注3) 約定弁済分 (42.8百万円) は含みません。

財務指標の推移（期末時点）



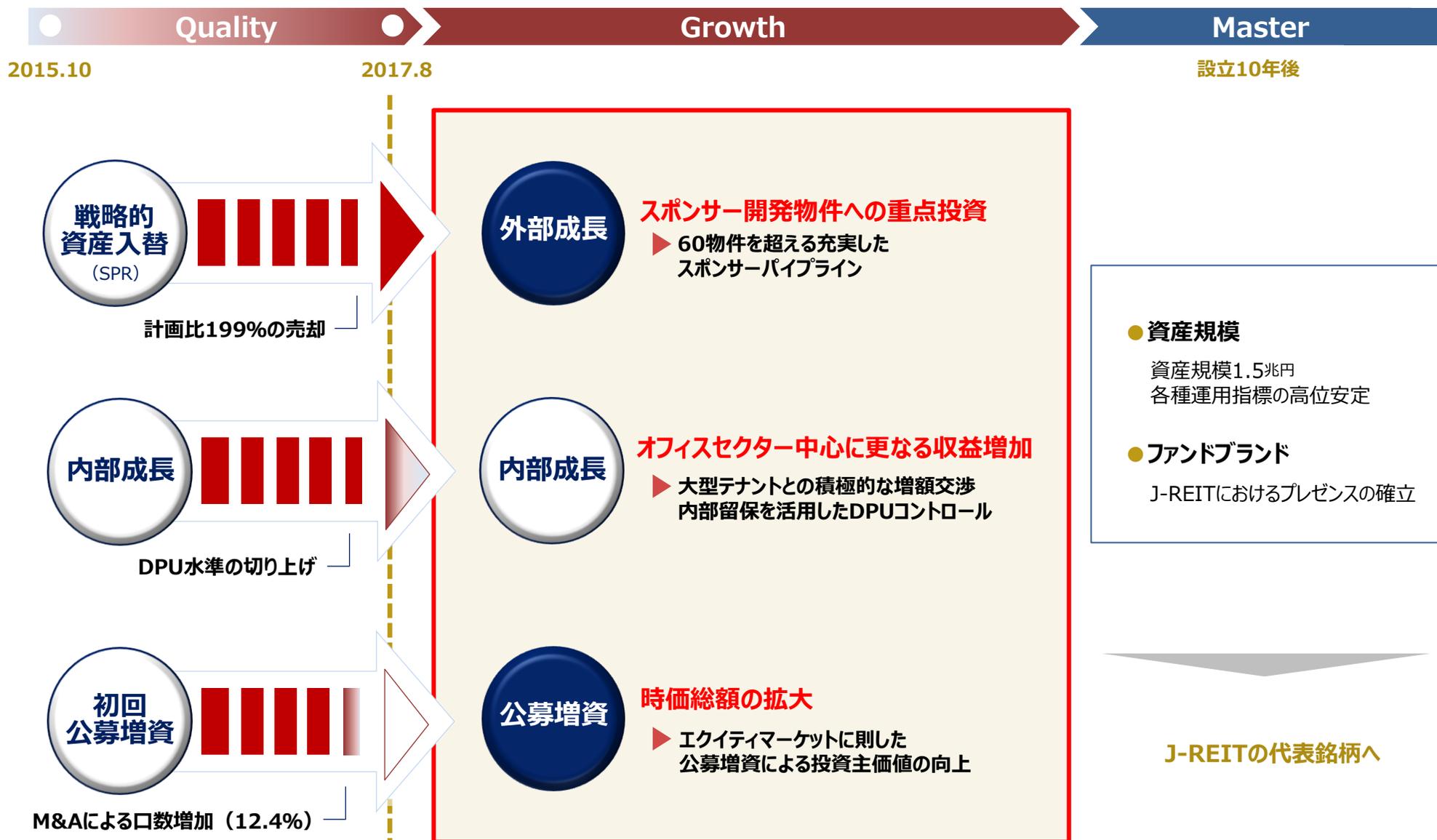
返済期限の分散化（百万円）



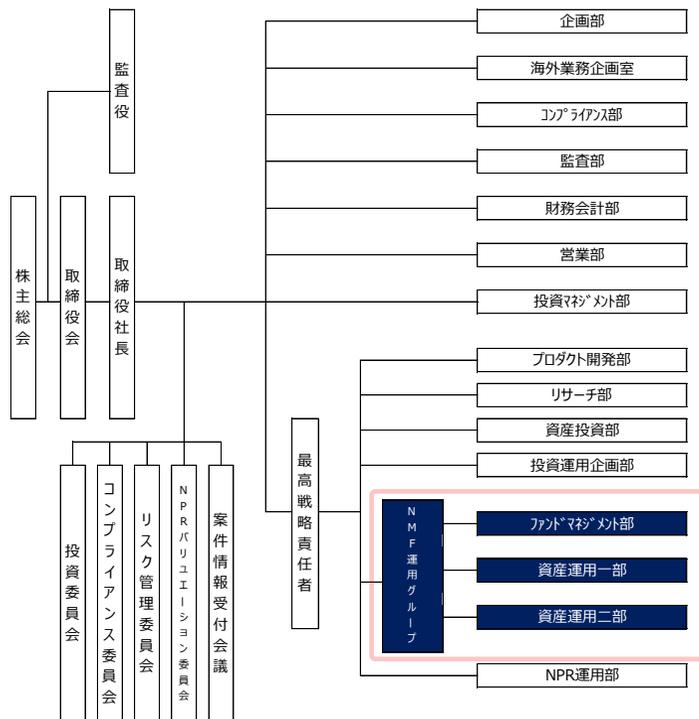
5 運用戦略

中長期運用戦略の進捗 ～Growthフェーズへの移行～

当初5年間を想定していたQualityフェーズは、僅か2年間で戦略的資産入替等のアクションプランを完了
これよりNMFはGrowthフェーズへ踏み出し、安定成長軌道へ軸足を移す

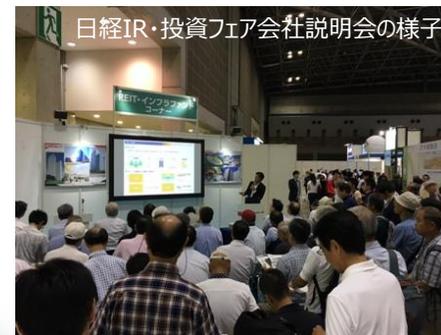


組織図



IR活動内容

- 第1回投資主総会の実施（運用状況報告会）
- 野村IR主催「個人投資家向けIRセミナー」参加
- 日経IR・投資フェア「J-REIT特集」会社説明会参加
日経MOOK「REITまるわかり徹底投資術」へ本投資法人特集ページ掲載
- Global REIT/Real Estate Conference 2017 New York への参加
- 海外投資家個別IR実施：スイス、オランダ、イギリス、アメリカ、香港、シンガポール



資産運用二部メンバー（居住用施設担当）のご紹介

15年を超える居住用施設の運用経験に新鮮なアイデアを注入して資産価値の向上に努めています！



日経MOOK「REITまるわかり徹底活用術」本投資法人特集ページ

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。