



MASTER  
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

# 2018年2月期決算説明会

April 18, 2018

# MASTER FUND



|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| <b>1. 公募増資</b>                    |    |
| • 第1回公募増資（PO）の概要                  | 5  |
| <b>2. 決算ハイライト</b>                 |    |
| • 2018年2月期（第5期）決算ハイライト            | 8  |
| • 各種指標の推移                         | 10 |
| <b>3. 外部成長</b>                    |    |
| • 2018年2月期中の売買実績                  | 13 |
| • 貸貸バリューチェーンによるスポンサーサポート実績        | 14 |
| • 設立以降の成長の軌跡                      | 15 |
| <b>4. 内部成長</b>                    |    |
| • 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                         | 21 |
| • ESGへの取り組み                       | 22 |
| <b>5. ファイナンス</b>                  |    |
| • ファイナンスの状況                       | 25 |
| <b>6. 今後の業績予想</b>                 |    |
| • 2018年8月期（第6期）・2019年2月期（第7期）業績予想 | 28 |
| • 運用体制及びIR活動実績                    | 30 |



# 公募增資



# 第1回公募増資（PO）の概要①

**2018年2月に本投資法人初となるPOを実施し、  
優良物件(334億円)の取得により、Growthフェーズにおける成長戦略を推進**

## ▶ 本POのポイント

- ・「Growthフェーズ」における持続的成長に向けた**公募増資第一弾**  
(第7期予想分配金 **+2.7%**)
- ・軟調なマーケットにもかかわらず、**分配金の引き上げやスポンサー開発物件**  
**を中心とした外部成長戦略が評価され、約6.6倍の需要を獲得**
- ・**新たにホテルセクターへの投資を開始**
- ・「Growthフェーズ」移行の**タイミングに合わせ、新たなブランド戦略を展開**

## ▶ PO概要

|                  |              |
|------------------|--------------|
| オファリング形態         | 国内募集         |
| 募集投資口数 (第三者割当含む) | 138,670口     |
| 発行済投資口数          | 4,321,800口   |
| 発行価格             | 137,474円     |
| 発行価額             | 133,125円     |
| 発行決議日            | 2018年2月1日    |
| 条件決定日            | 2018年2月13日   |
| 払込日              | 2018年3月1日    |
| (第三者割当)          | (2018年3月20日) |
| 発行価額総額 (第三者割当含む) | 184.6億円      |

## ▶ 各種指標の変化

|          | 前期末 (2017年8月末)         |
|----------|------------------------|
| 資産規模     | 9,273億円                |
| 物件数      | 268物件                  |
| 平均NOI利回り | 5.1%                   |
| 平均築年数    | 19.0年                  |
| 東京圏比率    | 82.0%                  |
| 一口当たり分配金 | 2018年2月期当初予想<br>3,020円 |
| LTV      | 44.6%                  |

| 取得    | 売却    | PO    |
|-------|-------|-------|
| 165億円 | 234億円 | 334億円 |
| 5物件   | 2物件   | 10物件  |
| 4.2%  | 5.1%  | 4.4%  |
| 3.5年  | 36.0年 | 2.6年  |
| 100%  | 100%  | 89.2% |

| PO後 (2018年4月末)                      |
|-------------------------------------|
| <b>9,559億円</b>                      |
| 281物件                               |
| 5.0%                                |
| 18.4年                               |
| 82.1%                               |
| 2018年8月期予想<br><b>3,081円 (+2.0%)</b> |
| 2019年2月期予想<br><b>3,102円 (+2.7%)</b> |
| <b>44.4%</b>                        |

※PO物件の平均築年数は目論見書記載の数値

# 第1回公募増資 (PO) の概要②

東京圏に所在する築浅のスポンサー開発物件を取得、  
投資口価格は東証REIT指数を0.63ptアウトパフォーマンス (PMO:64億円、LP:153億円、PF:80億円)

## 新規取得資産

| 物件名           | 用途    | 所在地       | 取得価格<br>(百万円) | 鑑定価格<br>(百万円) | 鑑定NOI<br>利回り | 取得日      |
|---------------|-------|-----------|---------------|---------------|--------------|----------|
| PMO日本橋三越前     | オフィス  | 東京都 中央区   | 4,310         | 4,520         | 3.5%         | 2018/4/2 |
| PMO芝大門        | オフィス  | 東京都 港区    | 2,130         | 2,180         | 3.9%         | 2018/4/2 |
| LP八王子Ⅱ        | 物流施設  | 東京都 八王子市  | 9,230         | 9,310         | 4.4%         | 2018/3/1 |
| LP岩槻          | 物流施設  | 埼玉県 さいたま市 | 6,090         | 6,110         | 4.5%         | 2018/3/1 |
| PF代々木八幡       | 居住用施設 | 東京都 渋谷区   | 966           | 1,000         | 4.4%         | 2018/4/2 |
| PF三軒茶屋Ⅱ       | 居住用施設 | 東京都 世田谷区  | 2,750         | 2,800         | 4.4%         | 2018/4/2 |
| PF外神田         | 居住用施設 | 東京都 千代田区  | 2,280         | 2,370         | 4.4%         | 2018/4/2 |
| PF中落合         | 居住用施設 | 東京都 新宿区   | 844           | 873           | 4.6%         | 2018/4/2 |
| PF登戸          | 居住用施設 | 神奈川県 川崎市  | 1,216         | 1,260         | 5.1%         | 2018/4/2 |
| ウォーターマークホテル札幌 | 宿泊施設  | 北海道 札幌市   | 3,600         | 3,850         | 5.1%         | 2018/3/5 |
| 合計            |       |           | 33,416        | 34,273        | 4.4%         |          |

＜ 平均築年数2.6年 東京圏比率89.2% ＞

スポンサー開発物件



PMO日本橋三越前



Landport八王子Ⅱ



プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ

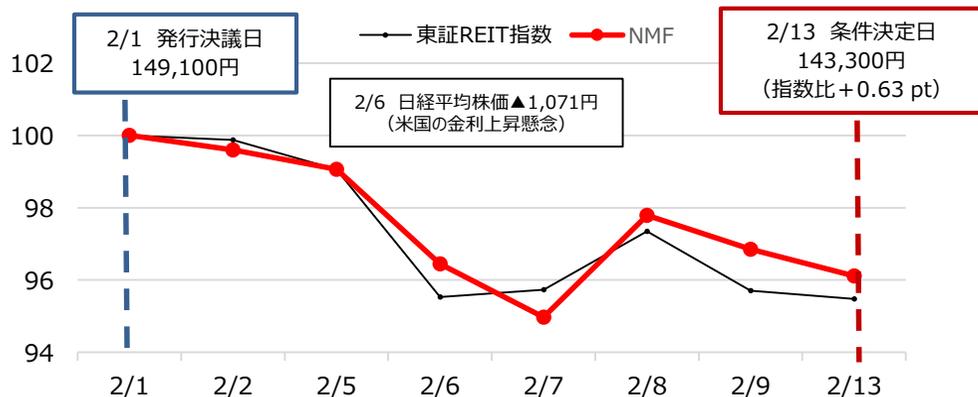
外部物件



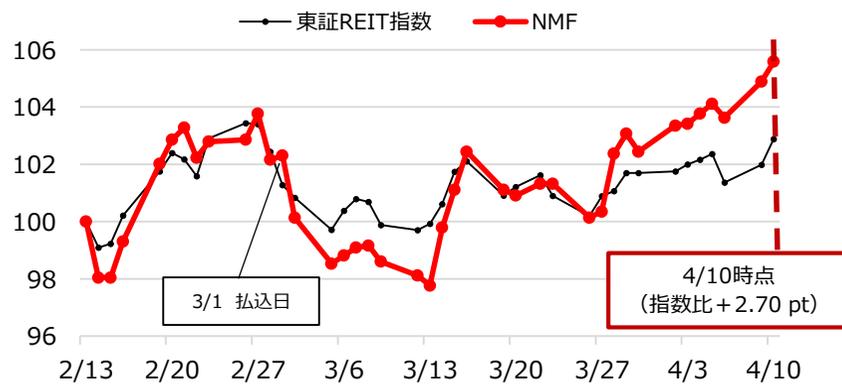
ウォーターマークホテル札幌

※平均築年数は目論見書記載の数値

## 投資口価格推移 (発行決議日から条件決定日)



## 投資口価格推移 (条件決定日以降)





## 決算ハイライト



# 2018年2月期（第5期）決算ハイライト

一口当たり分配金：2018年2月期 3,047円（予想比+27円）

（単位：百万円）

|                 | 2018年2月期<br>(第5期) |           | 差異<br>(B)-(A) |
|-----------------|-------------------|-----------|---------------|
|                 | 予 想 (A)           | 実 績 (B)   |               |
| 営業収益            | 33,365            | 34,218    | 853           |
| 賃貸事業収入          | 30,551            | 30,724    | 172           |
| その他賃貸事業収入       | 2,810             | 2,907     | 97            |
| 不動産等売却益         | 3                 | 587       | 583           |
| 営業費用            | 20,860            | 21,006    | 145           |
| 賃貸事業費用          | 14,652            | 14,785    | 133           |
| 修繕費             | 1,548             | 1,758     | 209           |
| 公租公課            | 2,700             | 2,699     | -1            |
| 減価償却費           | 4,752             | 4,737     | -15           |
| その他賃貸事業費用       | 5,651             | 5,590     | -60           |
| 資産運用報酬          | 2,960             | 3,007     | 46            |
| のれん償却額          | 2,622             | 2,622     | -             |
| その他営業費用         | 625               | 591       | -34           |
| 営業利益            | 12,504            | 13,212    | 708           |
| 営業外収益           | -                 | 12        | 12            |
| 営業外費用           | 2,487             | 2,509     | 21            |
| 支払利息その他融資関連費用   | 2,479             | 2,457     | -22           |
| 投資口交付費          | -                 | 42        | 42            |
| その他営業外費用        | 8                 | 9         | 0             |
| 経常利益            | 10,016            | 10,715    | 698           |
| 当期純利益           | 10,015            | 10,714    | 699           |
| 当期純利益(売却益除く)    | (10,011)          | (10,127)  | (115)         |
| 利益分配金 a         | 10,286            | 10,976    | 690           |
| 利益超過分配金 b       | 2,346             | 1,769     | -577          |
| 分配総額 a+b        | 12,633            | 12,745    | 112           |
| 内部留保            | 3                 | 587       | 583           |
| (内部留保総額)        | (3,111)           | (3,694)   | (583)         |
| 一口当たり分配金 (円)    | 3,020             | 3,047     | 27            |
| うち利益分配(円)       | 2,459             | 2,624     | 165           |
| うち一時差異等調整引当額(円) | 295               | 284       | -11           |
| うちその他の利益超過分配(円) | 266               | 139       | -127          |
| 総資産             | 1,085,296         | 1,089,820 | 4,523         |
| 取得価格            | 922,128           | 922,568   | 440           |
| 有利子負債           | 482,698           | 486,198   | 3,500         |
| LTV             | 44.5%             | 44.6%     | 0.1%          |
| 時価総額            | -                 | 612,410   | -             |
| NOI             | 23,461            | 23,583    | 121           |
| FFO             | 17,388            | 17,489    | 100           |

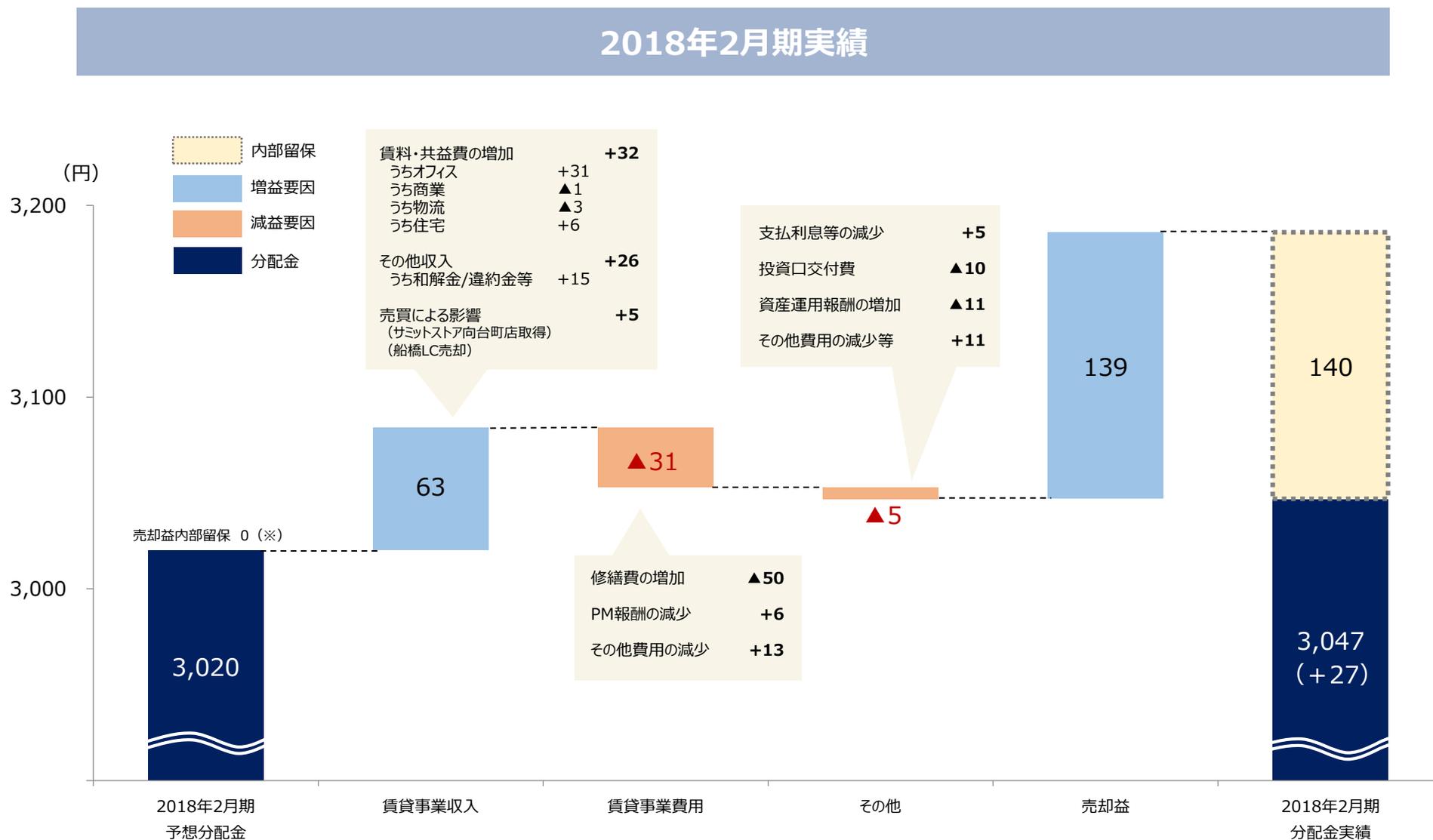
## 第5期実績 - 予想 主な差異要因 (百万円)

|   |        |
|---|--------|
| ■ 当期純利益 (売却益除く)   | +115   |
| ■ 賃貸事業損益  | +136   |
| ①既存物件の賃貸事業損益  | (+246) |
| (1)賃貸事業収入   | (+246) |
| ・既存物件の収入増加  | +181   |
| ・和解金/違約金等の発生  | +65    |
| (2)賃貸事業費用   | (▲135) |
| ・修繕費の増加   | ▲213   |
| <small>(原状回復工事等の増加▲69、緊急予防保全工事▲37、更新工事⇒補修工事▲50)</small> |        |
| ・PM報酬(改定報酬等)の減少   | +29    |
| ②取得売却物件による賃貸事業損益  | (+26)  |
| ・賃貸事業収入増加   | +24    |
| ・賃貸事業費用減少   | +2     |
| ■ 賃貸事業費用を除く営業費用   | ▲12    |
| ・資産運用報酬の増加  | ▲46    |
| ・その他費用の減少   | +34    |
| ■ 営業外損益   | ▲9     |
| ・支払利息、融資関連費用の減少   | +22    |
| ・投資口交付費   | ▲42    |
| ■ 不動産等売却益 (内部留保)  | +583   |
| ・船橋LC売却益等   | +583   |

※当期純利益への影響を+/-▲で表示

# 2018年2月期（第5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）

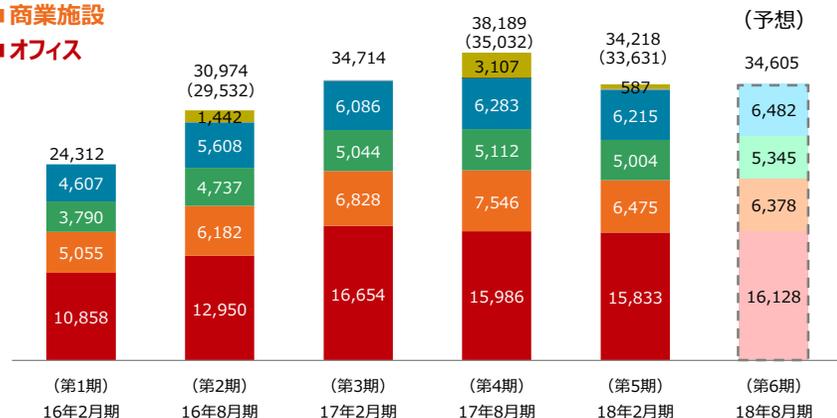


(※) 2018年2月期予想では、Morisia津田沼の売却益3百万円（一口当たり 0円）を内部留保する前提となっています。

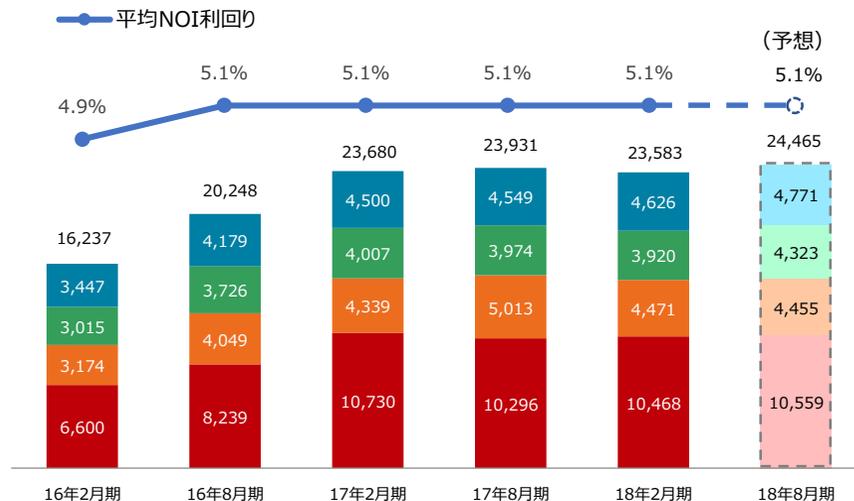
# 各種指標の推移

▶ 営業収益(百万円) ※ ( )内は売却益を除いた合計値

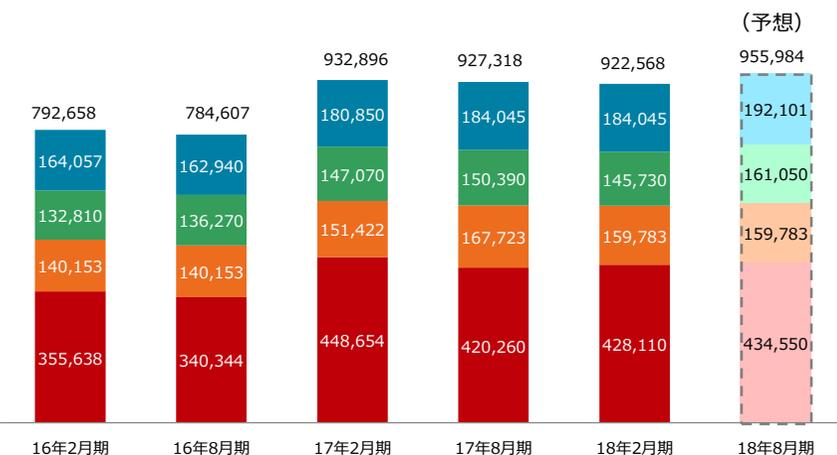
- 売却益
- 居住用施設
- 物流施設
- 商業施設
- オフィス



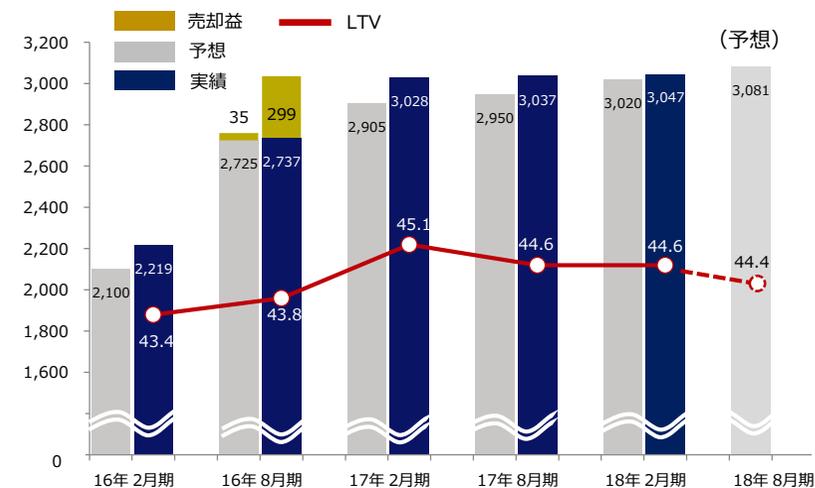
▶ NOI(百万円)



▶ 取得価格(百万円)



▶ 1口当たり分配金(円)、LTV(%)



(※) 営業収益、NOI、取得価格において、「宿泊施設」及び「その他」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。





## 外部成長



# 2018年2月期中の売買実績

## 物件入替を通じてポートフォリオのクオリティを向上

### 取得物件



PMO新日本橋  
4,440百万円  
2017年9月29日 取得



PMO平河町  
3,410百万円  
2017年9月29日 取得



GEMS大門  
2,060百万円  
2017年9月29日 取得



GEMS神田  
1,500百万円  
2017年9月29日 取得



### 売却物件



Morisia津田沼 (築38.9年)  
18,000百万円  
2017年9月29日 売却



|       |               |
|-------|---------------|
| 名称    | サミットストア向台町店   |
| 取得価格  | 5,100百万円      |
| 所在地   | 東京都西東京市向台町三丁目 |
| 延床面積  | 10,659.55㎡    |
| 竣工年月日 | 2009年3月19日    |
| 取得日   | 2017年11月30日   |

#### 希少性の高い居住地立地型商業施設

本物件を中心に概ね1km圏内に広がる第一種低層住居専用地域では、店舗について床面積50㎡未満等の規制がかかるエリアであり競合出店が制限されることから、今後も安定した売り上げが期待できる。



船橋ロジスティクスセンター (築26.3年)  
5,480百万円  
2018年1月19日 売却

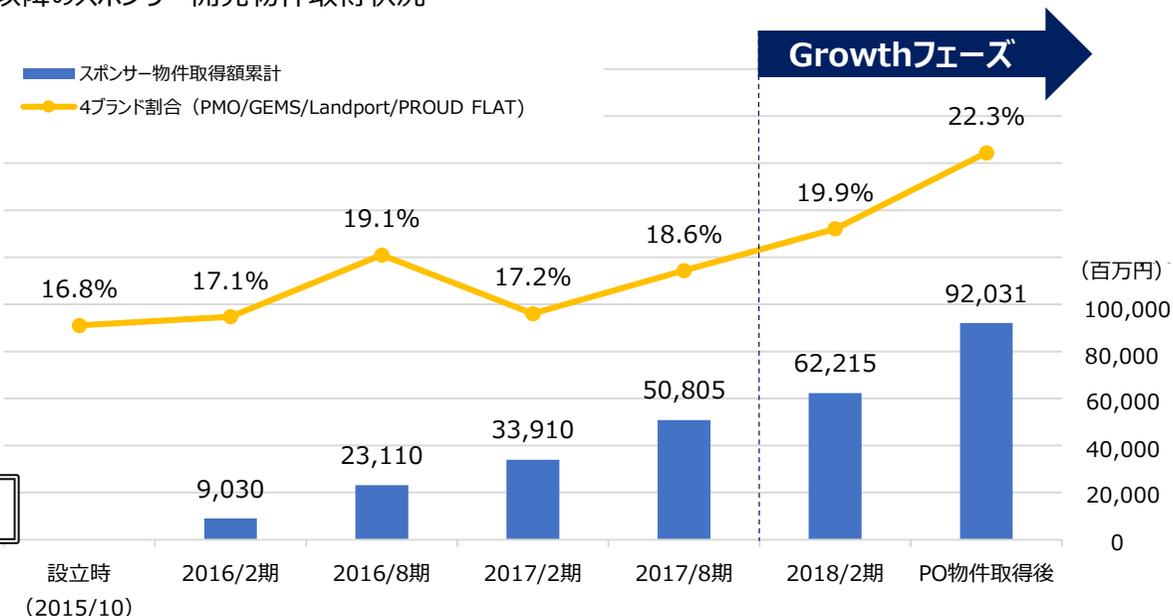
売却益相当額5.7億円を内部留保  
⇒内部留保額合計36.9億円(854円/口)(※)

※一口あたりの内部留保金額は、第1回PO後の総口数 (4,321,800口) にて算出しています。

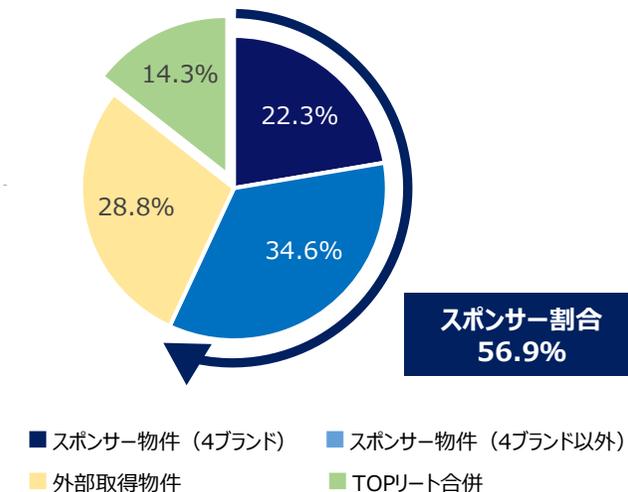
# 賃貸バリューチェーンによるスポンサーサポート実績

賃貸バリューチェーン契約締結以降、現在までに920億円超のスポンサー開発物件を取得

## 設立以降のスポンサー開発物件取得状況



## PO後保有物件の取得先 (※1)



賃貸バリューチェーン  
契約締結

## < 主な取得資産 >



GEMS市ヶ谷  
2,080百万円  
2015/10取得



野村不動産吉祥寺ビル  
10,410百万円  
2015/10取得 (※2)



PMO田町  
6,210百万円  
2016/3取得



Landport柏沼南II  
10,800百万円  
2016/9取得



プラウドフラット大森III  
1,110百万円  
2017/3取得



Landport柏沼南I  
9,900百万円  
2017/3取得

※1 「スポンサー物件」とは、野村不動産グループ、もしくは野村不動産グループに関連する不動産ファンド等からの取得物件を指します。

※2 「野村不動産吉祥寺ビル」は、2017年3月に追加取得しています。

# 設立以降の成長の軌跡

資産入替によるポートフォリオの質的向上を推進しながら、資産規模の拡大を実現

Qualityフェーズ

Growthフェーズ

## 主な取得物件

|  |  |   |  |   |  |
|--|--|---|--|---|--|
| <b>4物件 90億円</b><br><br>野村不動産 吉祥寺ビル<br><br>GEMS市ヶ谷<br><br>PF八丁堀<br><br>PF板橋本町 | <b>7物件 246億円</b><br><br>PMO田町<br><br>PMO銀座 八丁目<br><br>PMO芝公園<br><br>PU目黒三田 | <b>TOPリート合併</b><br><b>19物件 1,374億円</b><br><br>日本電気本社ビル 晴海トリートメント<br><b>1物件 108億円</b><br><br>LP柏沼南 I | <b>8物件 389億円</b><br><br>中座くいだおれビル<br><br>nORBESA | <b>5物件 165億円</b><br><br>PMO新日本橋 GEMS大門<br><br>サミットストア向台町店 | <b>第1回PO</b><br><b>10物件 334億円</b><br><br>PF三軒茶屋 II<br><br>PMO日本橋三越前<br><br>LP八王子 II<br><br>WMH札幌 |
|--|--|---|--|---|--|



■ 資産規模の推移 (億円) ■ 売却金額合計 (億円)  
 ■ 取得金額合計 (億円) — 平均築年数  
 ※TOPリート合併除く

## 主な売却物件

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>17物件 341億円</b><br>NOF日本橋本町ビル<br>NOF溜池ビル<br>NOF南新宿ビル<br>NOF品川港南ビル<br>JCB札幌東ビル 等 | <b>11物件 474億円</b><br>イトヨーカドー東習志野店<br>三菱自動車 (底地) 2物件<br>NOFテクノポートカマタセンタービル<br>天王洲パークサイドビル<br>群馬物流施設 (4物件) 等 | <b>2件 234億円</b><br>Morisia津田沼<br>船橋ロジスティクスセンター |
|---|--|--|



## 内部成長



## Office

前期末保有物件の平均賃料単価は引続き増加基調（前期末：17,795円/坪 → 17,987円/坪、前期比+1.1%）

### 2018年2月期 運用Topics

#### > 新規契約

⇒ 成約実績の約40%が内部増床。  
FR平均2.8ヶ月(第4期) → 2.2ヶ月(第5期)

#### > 改定実績

⇒ PMO今期改定実績のうち、  
12/16件が増額改定。

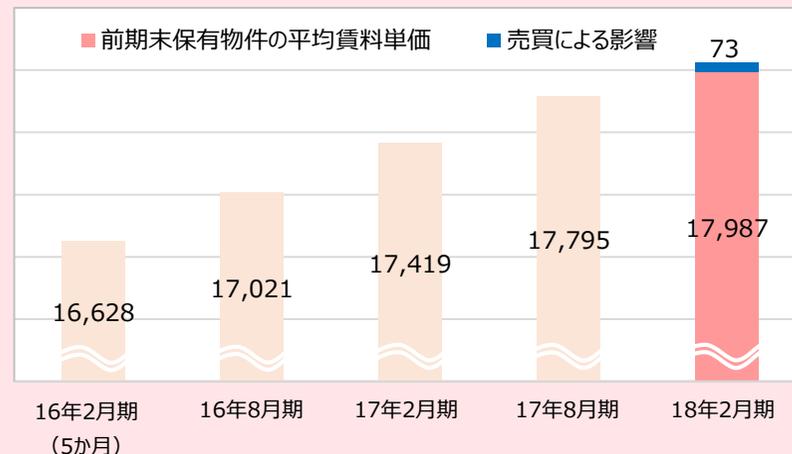


#### <課題>

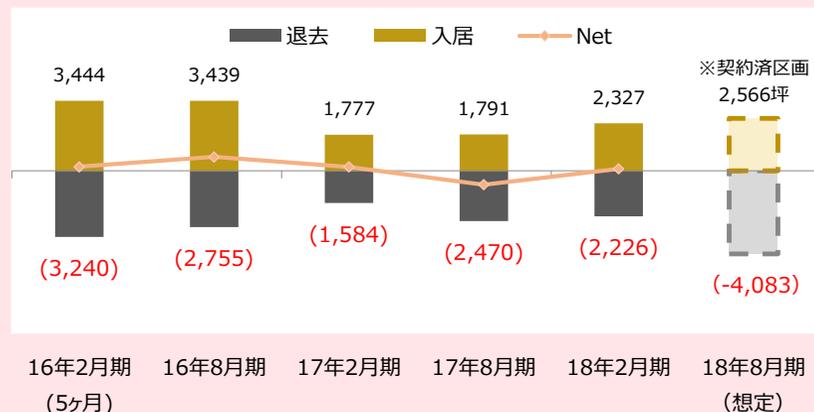
⇒ 2018年8月期解約予定区画（4,083坪）については、既に2,566坪（62.8%）を契約済。  
（主な退去理由：拠点集約、拡張希望等）

### 平均賃料推移（円/坪）

レントギャップ：2018年2月期末+3.5%  
(2017年8月期末+2.1%から、+1.5%)



### 入退去面積の推移（坪）



### 賃料改定の状況（※）

増額改定テナントのみの平均増額率 5.6%



（※）「月額賃料増減額」、「月額賃料増減率」は、それぞれ賃料改定前と賃料改定後における対比です。

# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## 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** ※売上歩合賃料：2.4億円（うちUCW2.0億円）

### 2018年2月期 運用Topics

#### 「たこ焼きミュージアム」を「TAKOPA」としてリニューアルオープン（UCW）

- ⇒ 視認性向上と開放感を高めるため、エントランス及び共用部分を大幅リニューアル。
- ・たこ焼き店舗も5→6店舗へ増加。
- ・共用のオープンスペースを拡張。



Before

売上16.1%増加  
賃料収入17.1%増加  
(増額2,040千円/月) (※)



After

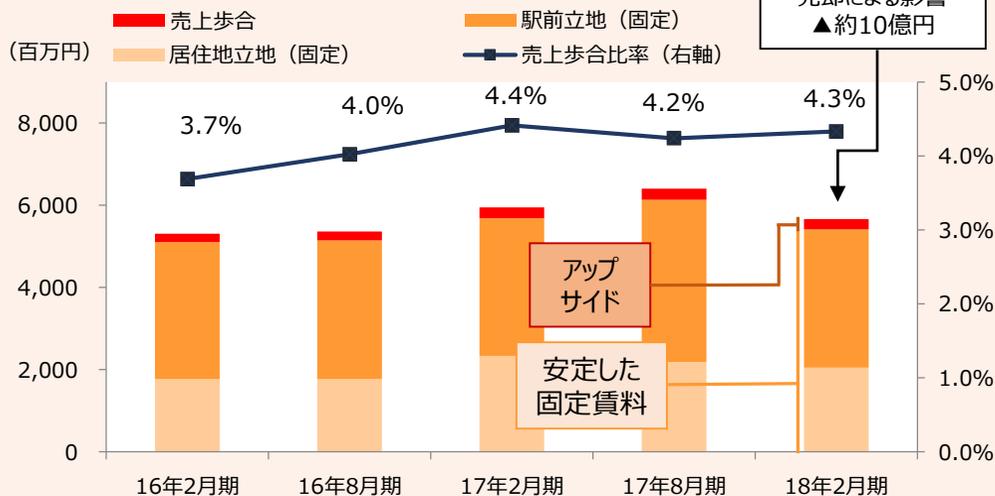
#### 新規リーシング

- ・ Recipe SHIMOKITA (224坪)  
⇒2017年12月賃貸開始
- ・ 一番町stear (107坪)  
⇒2018年4月賃貸開始

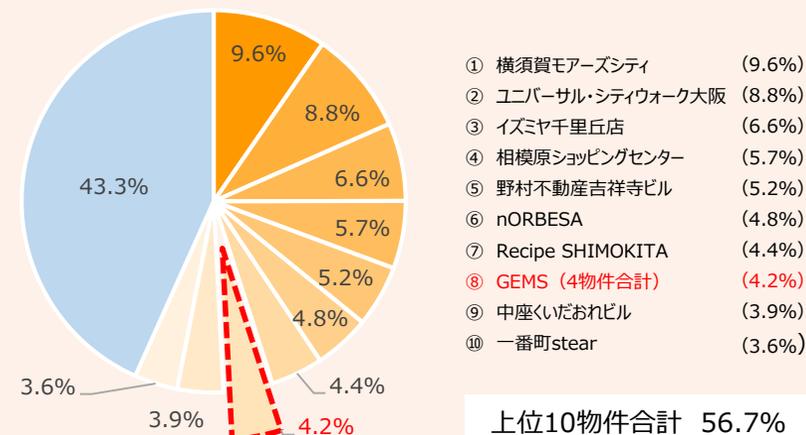


<課題> 中座くだおれビルのMD戦略検討。

#### 商業（全体）：賃料収入の内訳



#### 2018年2月期末保有物件NOI割合



(※) 「TAKOPA」がグランドオープンした2018年3月2日以降、2018年4月10日までの昨年同期間実績比。増額金額（月）は、対象期間40日分の増額賃料を30日換算した金額。

# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## Logistics

### Landport厚木のリーシング完了。更なる契約満了時期の分散促進。

2018年2月期 運用Topics

#### Landport厚木のリースアップ

全14,518坪のうち、C区画（3,730坪）について契約締結。  
（2018年6月より賃貸開始）



#### Landport浦安の再契約

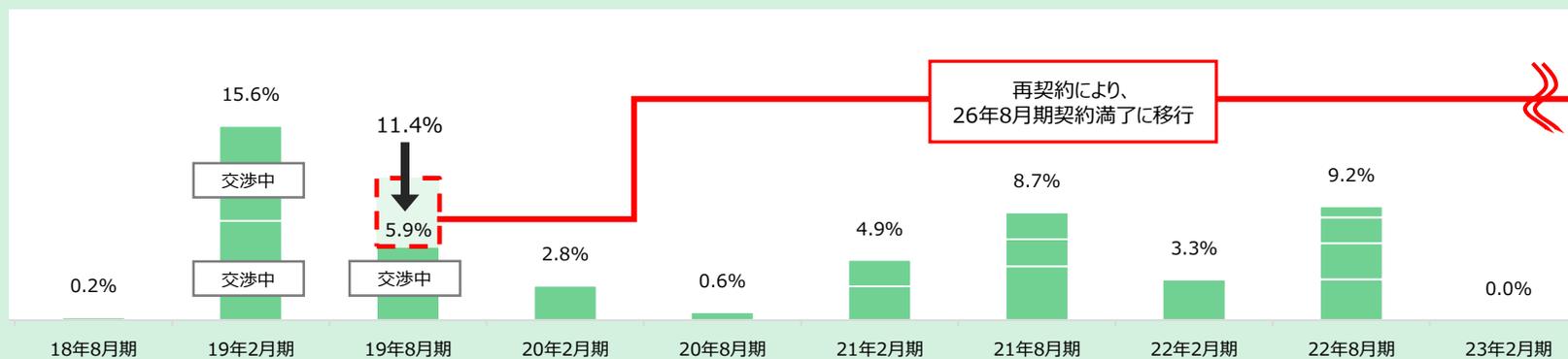
全21,188坪のうち、2019年8月期に契約満了となる  
10,619坪の区画について、2026年8月期迄の延長再契約。



7年間の  
延長再契約

2018年6月より全体稼働率が100%となる予定。今後は再契約及び契約改定対象テナントに対し、早期交渉開始による稼働率維持と賃料増額を目指す。

#### 契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



⇒ 引き続き2019年2月、8月期契約満了テナントとの交渉継続と、さらなる契約満了時期の分散を推進。

# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## 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

2018年2月期 運用Topics

#### 入替・更新時の賃料増額

①入替時の賃料変動

571件/948件 (60.2%) の増額入替  
月額賃料増減率1.7% (+1,733千円/月)

②更新時の賃料変動

109件/1,205件 (9.0%) の増額更新  
月額賃料増減率0.2% (+295千円/月)

<課題> 大阪、名古屋圏中心市街地へのニーズの高まり。

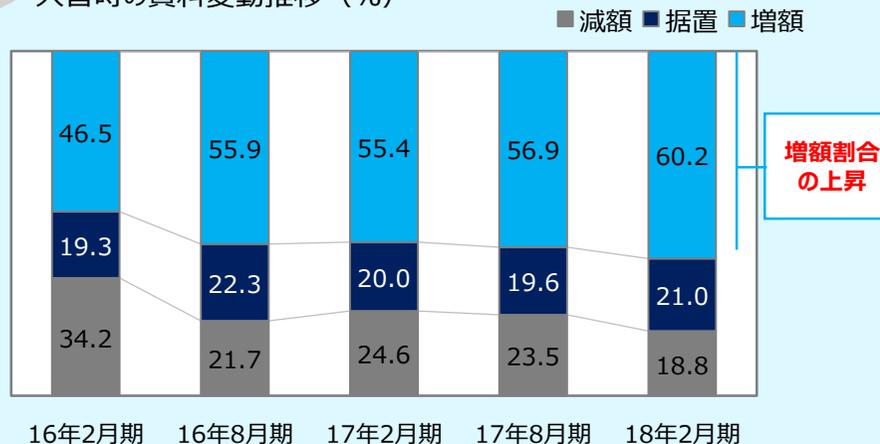
#### 専有部リニューアルによる賃料増額

物件特性に合わせたリニューアル工事を4物件で実施し、高額物件においても大幅な入替時増額を実現。

- ・深沢ハウスHI棟  
3LDK 85.2㎡ 330,000円 (+35,000円)
- ・プライムアーバン麻布十番  
1K 32.8㎡ 157,000円 (+19,000円)
- ・プライムアーバン恵比寿  
1LDK 51.0㎡ 225,000円 (+14,000円)



#### 入替時の賃料変動推移 (%)



#### 更新時の賃料変動推移 (%)



# 鑑定評価の状況

含み益は864億円に拡大（前期比+74億円）。オフィス、物流施設については鑑定CRが下げ止まり傾向

## 用途別鑑定評価額の状況

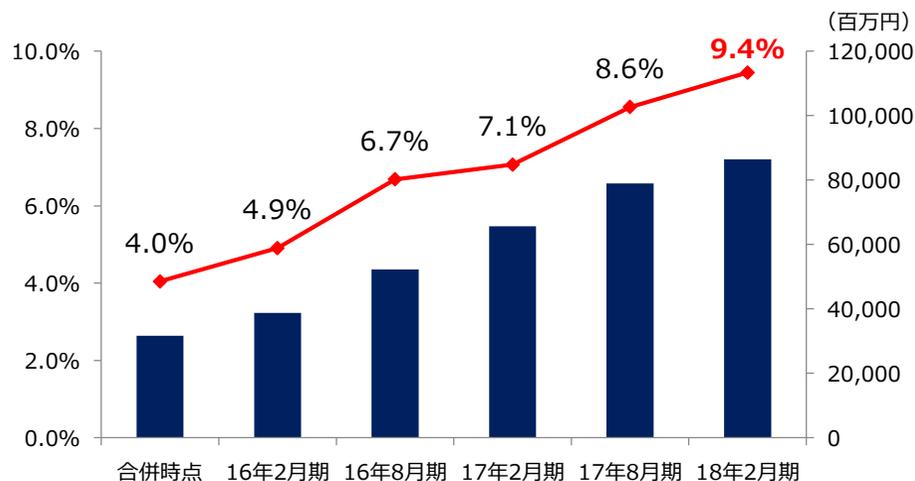
|      | 17年8月期 |                |               | 18年2月期 |                |               |
|------|--------|----------------|---------------|--------|----------------|---------------|
|      | 物件数    | 鑑定評価額<br>(百万円) | 含み損益<br>(百万円) | 物件数    | 鑑定評価額<br>(百万円) | 含み損益<br>(百万円) |
| オフィス | 57     | 442,060        | 19,331        | 59     | 455,390        | 25,111        |
| 商業   | 42     | 188,914        | 18,945        | 44     | 180,734        | 20,122        |
| 物流   | 18     | 176,050        | 31,297        | 17     | 170,430        | 31,147        |
| 住宅   | 150    | 189,976        | 9,406         | 150    | 189,546        | 10,020        |
| その他  | 1      | 5,130          | -6            | 1      | 5,150          | 13            |
| 合計   | 268    | 1,002,130      | 78,974        | 271    | 1,001,250      | 86,415        |

## 前期比分析

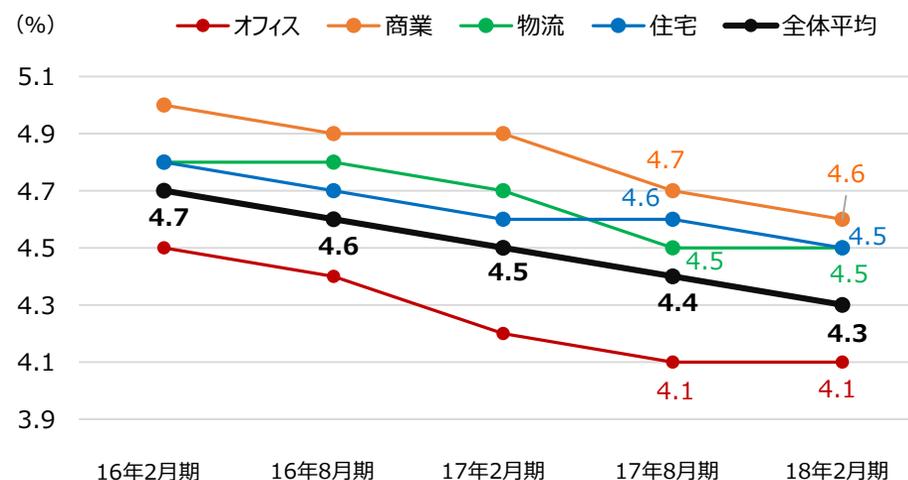
| 鑑定CAP | 17年8月期 | 18年2月期 |
|-------|--------|--------|
| 低下    | 145 物件 | 88 物件  |
| 維持    | 116 物件 | 178 物件 |
| 上昇    | 0 物件   | 0 物件   |

※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



## セクター毎の平均鑑定CR推移



※ 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）

# ESGの取り組み（外部評価）

不動産会社系列の資産運用会社として、日本で初めて「PRI」、「UNEP FI」に署名

## ▶ 資産運用会社の取り組み

### 責任投資原則（PRI）

- 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。2018年4月時点で署名機関数は約2,000。

Signatory of:



### 国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）

- 1992年設立。経済的発展とESGへの配慮を統合した金融システムへの転換を目指す、UNEPと金融機関のパートナーシップ。国連グローバルコンパクトと協働で上記PRIを設立。



## ▶ 本投資法人の取り組み

### DBJ Green Building 認証

**物件数** 当期は**11**物件で認証を取得し、合計**43**物件へ

**取得率** 当期末時点で**54.1%**に拡大（前期比+6.9%）（※）



DBJ Green Building

#### < 当期の新規認証取得物件 >

★★★★★

日本電気本社ビル

★★

野村不動産大阪ビル  
野村不動産四ツ橋ビル  
nORBESA



日本電気本社ビル



新宿野村ビル

★★★★

新宿野村ビル  
麹町ミレニアムガーデン  
晴海アイランド  
トリトンスクエア  
オフィスタワー-Y・Z

★

中座くだおれビル



横須賀モアーズシティ



プラウドフラット大森Ⅲ



nORBESA

★★★

横須賀モアーズシティ  
プラウドフラット大森Ⅲ  
(居住用施設で初の取得)

### BELS 認証

当期末時点で合計**18**物件が認証取得しており、取得割合は**17.6%**（※）



（※）延床面積ベース

# 「E」・「S」・「G」各分野の取組み事例

## 「E(環境)」への取組み

- 環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施

(※2017年以降の事例)

### LED化促進による省エネ化

- ・新宿野村ビル
- ・野村不動産大阪ビル
- ・EQUINIA新宿
- ・NMF仙台青葉通りビル
- ・一番町stear
- ・プライムアーバン神楽坂 等



### 空調設備機器等更新による省エネ化

- ・NMF芝公園ビル
- ・NMF新宿南口ビル
- ・相模原SC
- ・イズミヤ小林店
- ・野村不動産天王洲ビル
- ・ユニバーサル・シティウォーク 等



### スマート灌水設備設置による節水化

雨水を利用した無人散水を行うことで、節水による環境負荷軽減に加え、備蓄による災害時対応も可能。

- ・Landport柏沼南Ⅱ



## 「S(社会)」への取組み

- メガロス神奈川店で神奈川県消防署と協定を締結

大規模地震等の災害発生時に、プール用水を消火活動等に使用することについて、神奈川県消防署と協定を締結。



- 新宿野村ビルでの夏祭りイベント実施

テナント満足度向上や地域社会貢献に向けた取り組みとして夏祭りイベントを開催。



- 不測の事態に備えた安全対策

非常時に備え、PMO日本橋室町を防災拠点として活用。入居企業様向けの食料や毛布などを2,000人分備蓄。



## 「G(ガバナンス)」への取組み

- 投資法人の役員会

|      |                         |
|------|-------------------------|
| 構成   | 執行役員1名：弁護士              |
|      | 監督役員2名：公認会計士<br>：不動産鑑定士 |
| 開催頻度 | 定例開催：月1回（他臨時開催）         |
| 任期   | 執行役員/監督役員ともに原則2年        |

本投資法人の業務執行における中立性を確保するため、執行役員及び監督役員の3名全て社外専門家から選任。

- コーポレートガバナンス/コンプライアンス体制

資産運用会社は、コンプライアンスを最優先するガバナンス体制を構築し、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底

|             |  |
|-------------|--|
| コンプライアンス委員会 | 利害関係者との重要な取引の承認等の審議や、法令遵守の確認                   |
| 投資委員会       | 資産の運用又は投資助言に係る基本方針等について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行う |

- 資産運用会社での各種研修の実施

- ・コンプライアンス研修：年12回
- ・BCP研修：原則年1回
- ・不動産証券化マスター資格の取得奨励  
(2017年5月時点資格認定者106名、不動産投資顧問会社の中で認定者数第1位)
- ・業務関連研修：適宜  
(ex 不動産登記研修、ER研修、鑑定評価研修)



5

ファイナンス



# ファイナンスの状況

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

## ▶ 2018年2月期のファイナンス

### リファイナンス

| 返済概要   |              |
|--------|--------------|
| 総額     | 28,820百万円    |
| 平均金利   | <b>0.99%</b> |
| 平均借入年数 | <b>5.1年</b>  |

(※) 平均金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。

(※) 約定弁済分 (42.8百万円) は含みません。

| 調達概要   |              |
|--------|--------------|
| 総額     | 26,320百万円    |
| 平均金利   | <b>0.65%</b> |
| 平均借入年数 | <b>8.5年</b>  |

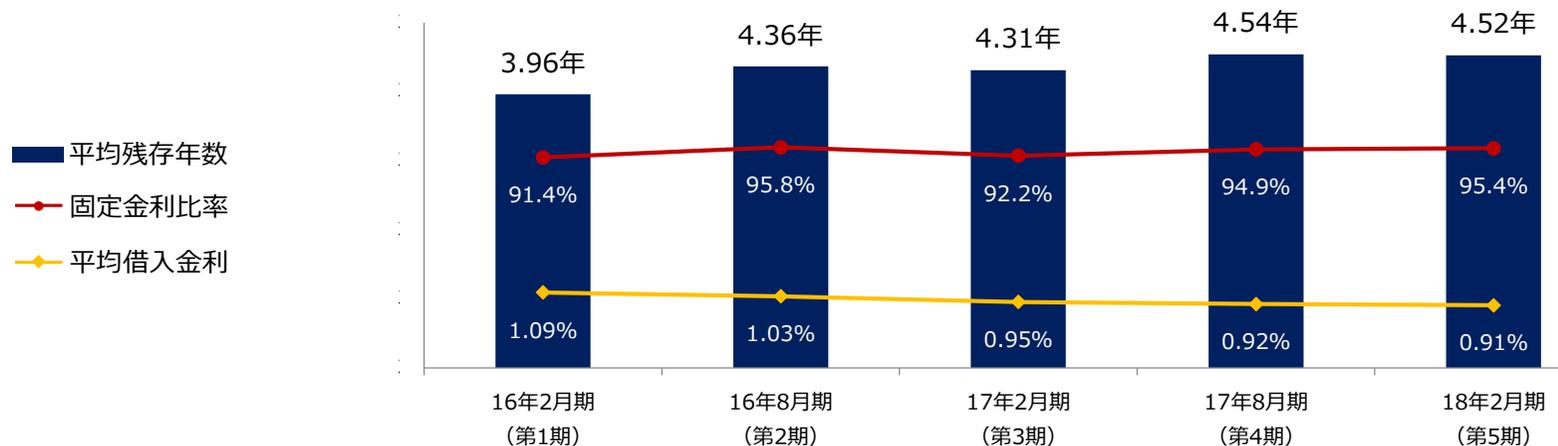
(※) 借入の平均金利は期末時点の金利を加重平均して計算しています。

## ▶ 2018年8月期の返済予定 (※)

|        |           |
|--------|-----------|
| 総額     | 29,855百万円 |
| 平均金利   | 0.89%     |
| 平均借入年数 | 4.9年      |

(※) 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)

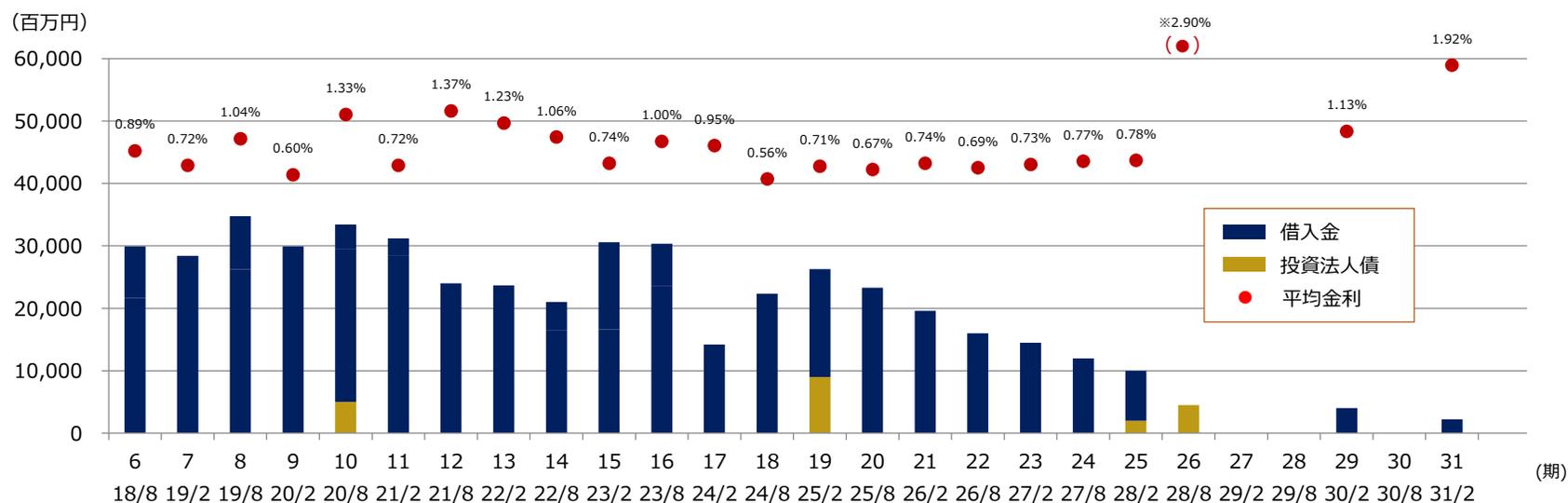


## 有利子負債の状況（期末時点）

|          | 16年2月期<br>(第1期) | 16年8月期<br>(第2期) | 17年2月期<br>(第3期) | 17年8月期<br>(第4期) | 18年2月期<br>(第5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     | <b>486,198 百万円</b> |
| 平均残存年数   | 3.96 年          | 4.36 年          | 4.31 年          | 4.54 年          | <b>4.52 年</b>      |
| 平均借入金利率  | 1.09 %          | 1.03 %          | 0.95 %          | 0.92 %          | <b>0.91 %</b>      |
| 長期借入比率   | 84.1 %          | 85.9 %          | 83.2 %          | 88.0 %          | <b>88.0 %</b>      |
| 固定金利比率   | 91.4 %          | 95.8 %          | 92.2 %          | 94.9 %          | <b>95.4 %</b>      |
| LTV水準    | 43.4 %          | 43.8 %          | 45.1 %          | 44.6 %          | <b>44.6 %</b>      |

## 返済期限の分散化

コミットメントライン500億円 + 極度ローン300億円





## 今後の業績予想



# 2018年8月期（第6期）・2019年2月期（第7期）業績予想

## 一口当たり予想分配金

2018年8月期：3,081円 2019年2月期：3,102円

(単位：百万円)

|                 | 2018年2月期<br>(第5期) | 2018年8月期<br>(第6期) | 差異      | 2019年2月期<br>(第7期) | 差異      |
|-----------------|-------------------|-------------------|---------|-------------------|---------|
|                 | 実績(A)             | 予想(B)             | (B)-(A) | 予想(C)             | (C)-(B) |
| 営業収益            | 34,218            | 34,605            | 386     | 34,429            | -176    |
| 賃貸事業収入          | 30,724            | 31,596            | 872     | 31,615            | 18      |
| その他賃貸事業収入       | 2,907             | 3,008             | 101     | 2,814             | -194    |
| 不動産等売却益         | 587               | -                 | -587    | -                 | -       |
| 営業費用            | 21,006            | 21,352            | 346     | 21,144            | -208    |
| 賃貸事業費用          | 14,785            | 15,032            | 246     | 14,814            | -217    |
| 修繕費             | 1,758             | 1,535             | -223    | 1,489             | -45     |
| 公租公課            | 2,699             | 2,809             | 110     | 2,799             | -9      |
| 減価償却費           | 4,737             | 4,892             | 155     | 4,879             | -12     |
| その他賃貸事業費用       | 5,590             | 5,795             | 204     | 5,645             | -149    |
| 資産運用報酬          | 3,007             | 3,074             | 66      | 3,074             | 0       |
| のれん償却額          | 2,622             | 2,622             | -       | 2,622             | -       |
| その他営業費用         | 591               | 623               | 32      | 632               | 8       |
| 営業利益            | 13,212            | 13,253            | 40      | 13,285            | 32      |
| 営業外収益           | 12                | -                 | -12     | -                 | -       |
| 営業外費用           | 2,509             | 2,554             | 45      | 2,496             | -58     |
| 支払利息その他融資関連費用   | 2,457             | 2,527             | 69      | 2,485             | -41     |
| 投資口交付費          | 42                | 19                | -23     | -                 | -19     |
| その他営業外費用        | 9                 | 8                 | -0      | 10                | 2       |
| 経常利益            | 10,715            | 10,698            | -17     | 10,789            | 90      |
| 当期純利益           | 10,714            | 10,697            | -17     | 10,788            | 90      |
| 当期純利益(売却益除く)    | (10,127)          | (10,697)          | (569)   | (10,788)          | (90)    |
| 利益分配金 a         | 10,976            | 10,692            | -284    | 10,778            | 86      |
| 利益超過分配金 b       | 1,769             | 2,623             | 853     | 2,627             | 4       |
| 分配総額 a+b        | 12,745            | 13,315            | 569     | 13,406            | 90      |
| 内部留保            | 587               | -                 | -587    | -                 | -       |
| (内部留保総額)        | (3,694)           | (3,694)           | -       | (3,694)           | -       |
| 一口当たり分配金 (円)    | 3,047             | 3,081             | 34      | 3,102             | 21      |
| うち利益分配(円)       | 2,624             | 2,474             | -150    | 2,494             | 20      |
| うち一時差異等調整引当額(円) | 284               | 312               | 28      | 347               | 35      |
| うちその他の利益超過分配(円) | 139               | 295               | 156     | 261               | -34     |
| 総資産             | 1,089,820         | 1,118,585         | 28,765  | 1,116,043         | -2,541  |
| 取得価格            | 922,568           | 955,984           | 33,416  | 955,984           | -       |
| 有利子負債           | 486,198           | 497,155           | 10,957  | 497,112           | -42     |
| LTV             | 44.6%             | 44.4%             | -0.2%   | 44.5%             | 0.1%    |
| 時価総額            | 612,410           | -                 | -       | -                 | -       |
| NOI             | 23,583            | 24,465            | 882     | 24,494            | 28      |
| FFO             | 17,489            | 18,214            | 725     | 18,292            | 78      |

### 第5期実績 - 第6期予想 主な差異要因

■ 当期純利益 (売却益除く) **+569**

■ 賃貸事業損益 **+727**

① 内部成長 **(+101)**

- ・既存物件による収入増加 **+365**
- ・第5期取得物件の収入通期寄与 **+125**
- ・第5期売却物件の収入剥落 **▲335**
- ・既存物件による費用増加 **▲232**
- ・第5期取得売却物件による費用減少 **+178**

② 外部成長 (第6期取得物件) **(+625)**

- ・賃貸事業収入 **+818**
- ・賃貸事業費用 **▲192**

■ 賃貸事業費用を除く営業費用 **▲99**

- 資産運用報酬の増加 **▲66**
- その他費用の増加 (一般事務手数料等) **▲32**

■ 営業外損益 **▲57**

- 支払利息、融資関連費用の増加 **▲69**
- 投資口交付費の減少 **+23**

### 第6期予想 - 第7期予想 主な差異要因

■ 当期純利益 **+90**

■ 賃貸事業損益 **+41**

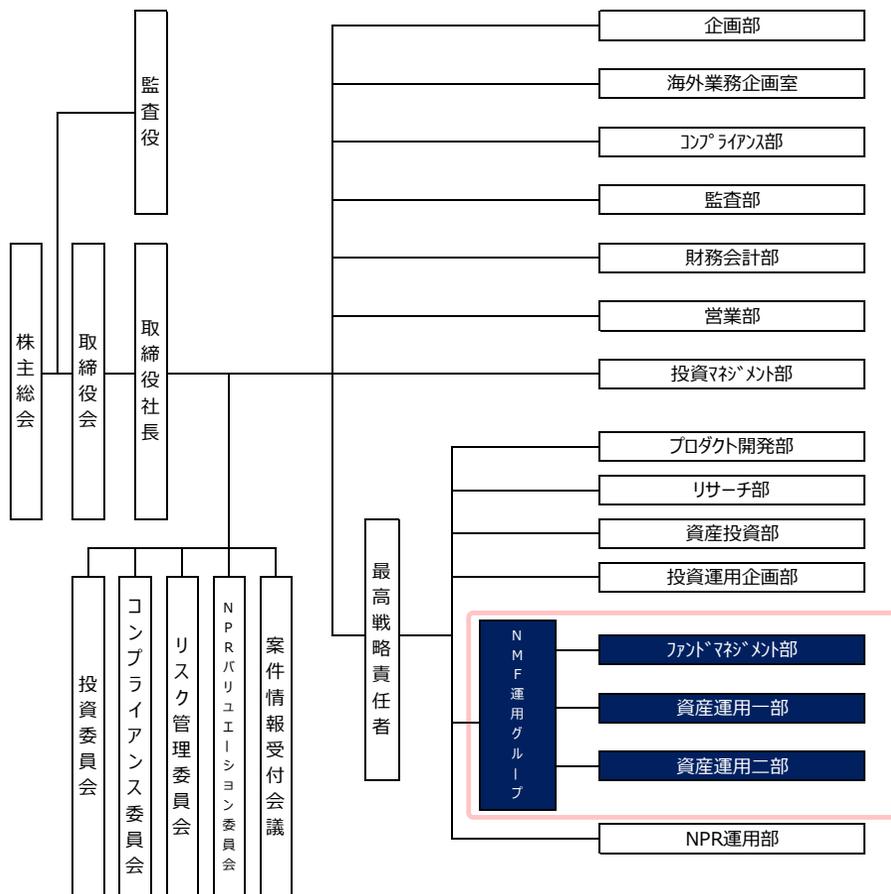
■ その他損益 **+49**

※当期純利益への影響を+/▲で表示



# 運用体制及びIR活動実績

## 組織図



## ファンドマネジメント部メンバー（IR担当）のご紹介

NMFの決算IRやプレスリリース等の開示を担当しています。No.1ブランドを目指して日々奮闘中です。



## IR活動内容

- 「個人投資家のためのリートフェア2017」参加（2017年10月27,28日）
- J-REIT IRカンファレンス（香港・シンガポール）（2017年10月30～11月2日）
- 「SMBC日興プロパティカンファレンス東京2017」参加（2017年11月29日）
- 「投資家向けプロパティツアー（Landport浦安等）」実施（2017年11月30日）
- 「モーニングスター個人向けセミナー2017」参加（2017年12月6日）

ブランドロゴ刷新に合わせ、公式HPをリニューアル



個人投資家のためのリートフェア2017の様子



# 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。