



MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

6th

2018年8月期決算説明会

October 17, 2018

MASTER FUND

1. 当期のTOPICS	
• 2018年8月期（第6期）TOPICS ～ESGへの取組み強化～	4
2. 決算ハイライト	
• 2018年8月期（第6期）決算ハイライト	6
3. 業績予想	
• 2019年2月期（第7期）業績予想	10
• 各種指標の推移	12
4. 外部成長	
• 2018年8月期取得物件 ～第1回公募増資～	14
• 設立以降の成長の軌跡	15
5. 内部成長	
• 内部成長の状況 – 各セクターの運用状況 –	18
• 鑑定評価の状況	25
6. ファイナンス	
• ファイナンスの状況	28
7. ESGへの取組み	
• ESGへの取組み（第三者評価）	31
• ESGへの取組み（E）	32
• ESGへの取組み（S）	33
• ESGへの取組み（G）	34



当期のTOPICS



2018年8月期（第6期）TOPICS ～ESGへの取組み強化～

GRESBリアルエステイト評価：Global Sector Leaderに選出（上場・総合型セクターで世界1位）



Listed - Diversified

Nomura Real Estate Master Fund-Inc.

<評価向上に寄与した取組み事例> 報告期間:2017年3月～2018年2月

- ✓ DBJグリーンビル認証の取得割合が、ポートフォリオ全体で **35.6%→54.1%へ向上**（注）
- ✓ 省エネルギー診断を26物件で実施し、エネルギー等の効率化に係る外部評価の割合が **36.4%→62.0%へ向上**（注）
- ✓ 運用会社において、システム導入による労務管理の徹底（20時以降PCシャットダウン）および労働時間や有給休暇取得状況の「見える化」を実施
- ✓ エネルギー消費データに係る第三者確認・検証を実施し、データの正確性を担保

（注）延床面積をもとに算出しています。

2018 Global Sector Leaderとなった20社

2018 GRESB Global Sector Leaders

This list of Global Sector Leaders recognizes the real estate companies and funds taking measurable steps to incorporate sustainability into their operations and communicate their performance to investors and other stakeholders.

Property Type	Name
Listed - Retail	Unibail-Rodamco
Non-listed - Retail	Australian Prime Property Fund Retail-Lendlease
Non-listed - Residential	Build to Rent (1)-Legal and General Investment Management
Listed - Residential	Equity Residential
Non-listed - Other	Leisure Fund Property Partnership-Legal and General Property
Listed - Other	Swire Properties Limited
Non-listed - Office	Australian Prime Property Fund Commercial-Lendlease
Listed - Office	Kilroy Realty Corporation
Non-listed - Industrial	UBS German Logistic Fund-UBS Global Asset Management
Listed - Industrial	Frasers Logistics & Industrial Trust
Listed - Hotels	Host Hotels & Resorts-Inc.
Non-listed - Hotels	Bouwinvest Dutch Institutional Hotel Fund N.V.-Bouwinvest REIM
Non-listed - Healthcare	Achmea Dutch Health Care Property Fund-Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Listed - Diversified - Office/Retail	Stockland
Non-listed - Diversified - Office/Retail	Hines Master Fund Management Company S.a.r.l. on behalf of Hines Real Estate Master FCP-FIS-Hines
Non-listed - Diversified - Office/Residential	J.P. Morgan U.S. Value Add-J.P. Morgan Asset Management
Listed - Diversified - Office/Industrial	Castellum AB
Non-listed - Diversified - Office/Industrial	Triovest Realty Advisors Inc.-Triovest Realty Advisors Inc.
Listed - Diversified	Nomura Real Estate Master Fund-Inc.
Non-listed - Diversified	J.P. Morgan U.S. Core-J.P. Morgan Asset Management

（注）上記表は、「2018 GRESB Real Estate Results」より抜粋。



決算ハイライト



2018年8月期（第6期）決算ハイライト

一口当たり分配金：2018年8月期 3,084円（予想比+3円）

（単位：百万円）

	2018年8月期 (第6期)		差異 (B)-(A)
	予想(A)	実績(B)	
営業収益	34,605	34,731	126
賃貸事業収入	31,596	31,695	98
その他賃貸事業収入	3,008	3,035	27
営業費用	21,352	21,445	93
賃貸事業費用	15,032	15,158	125
修繕費	1,535	1,555	20
公租公課	2,809	2,846	37
減価償却費	4,892	4,901	9
その他賃貸事業費用	5,795	5,854	59
資産運用報酬	3,074	3,074	0
のれん償却額	2,622	2,622	-
その他営業費用	623	590	-33
営業利益	13,253	13,285	32
営業外収益	-	6	6
営業外費用	2,554	2,536	-18
支払利息その他融資関連費用	2,527	2,508	-18
投資口交付費	19	19	-0
その他営業外費用	8	8	0
経常利益	10,698	10,755	57
特別損失	-	43	43
当期純利益	10,697	10,709	12
利益分配金 a	10,692	10,709	17
利益超過分配金 b	2,623	2,619	-4
分配総額 a+b	13,315	13,328	12
内部留保	-	-	-
(内部留保総額)	(3,694)	(3,694)	-
一口当たり分配金 (円)	3,081	3,084	3
うち利益分配(円)	2,474	2,478	4
うち一時差異等調整引当額(円)	312	306	-6
うちその他の利益超過分配(円)	295	300	5
総資産	1,118,585	1,118,644	59
取得価格	955,984	955,984	-
有利子負債	497,155	497,155	-
LTV	44.4%	44.4%	-
時価総額	-	669,014	-
NOI	24,465	24,475	9
FFO	18,214	18,282	68

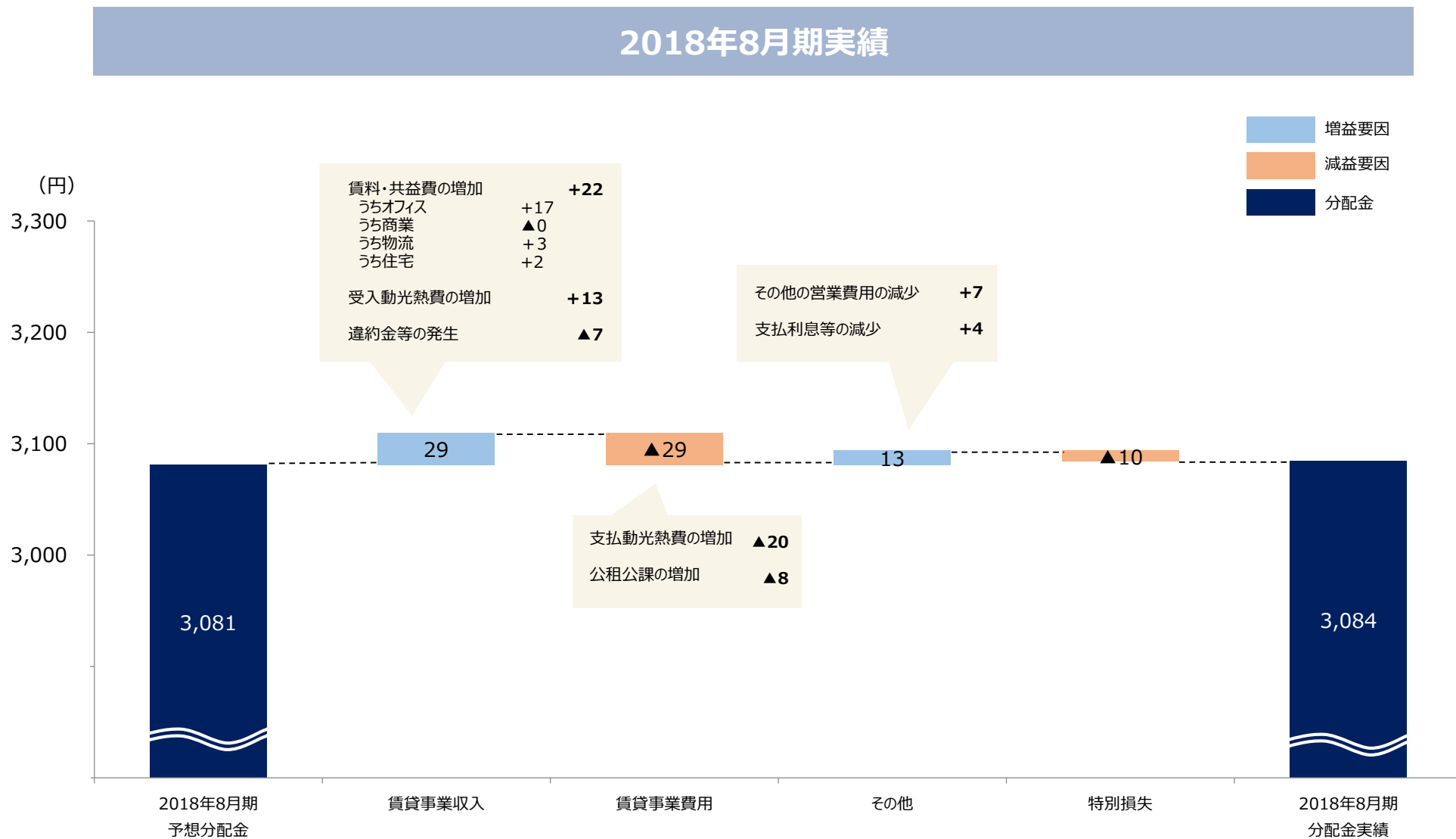
第6期実績 - 予想 主な差異要因 (百万円)

■ 当期純利益（売却益除く）		+12
■ 不動産賃貸事業損益		+1
(1)不動産賃貸事業収益		(+126)
・賃料・共益費の増加	+98	
・受入動光熱費の増加	+59	
・その他	▲31	
(2)不動産賃貸事業費用		(▲125)
・公租公課の増加	▲37	
・支払動光熱費の増加	▲84	
■ 不動産賃貸事業費用を除く営業費用		+33
・その他費用の減少（弁護士報酬等）	+33	
■ 営業外損益		+24
・支払利息、融資関連費用の減少	+18	
■ 特別損失（大阪府北部地震による復旧費用）		▲43

(注) 当期純利益への影響を+ / ▲で表示

2018年8月期（第6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）



(BLANK)



業績予想



2019年2月期（第7期）業績予想

一口当たり予想分配金 2019年2月期：3,111円

(単位：百万円)

	2018年8月期 (第6期)	2019年2月期 (第7期)	差異
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)
営業収益	34,731	34,644	-87
賃貸事業収入	31,695	31,749	53
その他賃貸事業収入	3,035	2,895	-140
営業費用	21,445	21,332	-113
賃貸事業費用	15,158	15,013	-145
修繕費	1,555	1,529	-25
公租公課	2,846	2,835	-10
減価償却費	4,901	4,888	-13
その他賃貸事業費用	5,854	5,759	-95
資産運用報酬	3,074	3,076	1
のれん償却額	2,622	2,622	-
その他営業費用	590	621	30
営業利益	13,285	13,311	25
営業外収益	6	-	-6
営業外費用	2,536	2,485	-50
支払利息その他融資関連費用	2,508	2,474	-34
投資口交付費	19	-	-19
その他営業外費用	8	11	2
経常利益	10,755	10,826	70
特別損失	43	-	-43
当期純利益	10,709	10,825	115
利益分配金 a	10,709	10,821	112
利益超過分配金 b	2,619	2,623	4
分配総額 a+b	13,328	13,445	116
内部留保	-	-	-
(内部留保総額)	(3,694)	(3,694)	-
一口当たり分配金 (円)	3,084	3,111	27
うち利益分配(円)	2,478	2,504	26
うち一時差異等調整引当額(円)	306	347	41
うちその他の利益超過分配(円)	300	260	-40
総資産	1,118,644	1,116,093	-2,551
取得価格	955,984	955,984	-
有利子負債	497,155	497,112	-42
LTV	44.4%	44.5%	0.1%
時価総額	669,014	-	-
NOI	24,475	24,520	44
FFO	18,282	18,341	58

第7期予想-第6期実績 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** **+58**

(1)不動産賃貸事業収益 (▲87)

- ・既存物件の賃料・共益費の減少 ▲3
- ※賃料共益費の増加等 +185
- ※大型区画退去後のダウンタイム ▲188 (晴海Z、青山一丁目)

- ・受入動光熱費の減少 ▲103
- ・礼金更新料等の減少 (季節要因) ▲40
- ・第6期取得物件の収入通期寄与 +60

(2)不動産賃貸事業費用 (+145)

- ・既存物件の修繕費の減少 +38
- ・支払動光熱費の減少 +128
- ・第6期取得物件の費用通期寄与 ▲33

■ **不動産賃貸事業費用を除く営業費用** **▲31**

- ・その他費用の増加 (弁護士報酬等) ▲30

■ **営業外損益** **+44**

- ・支払利息、融資関連費用の減少 +34
- ・投資口交付費の減少 +19

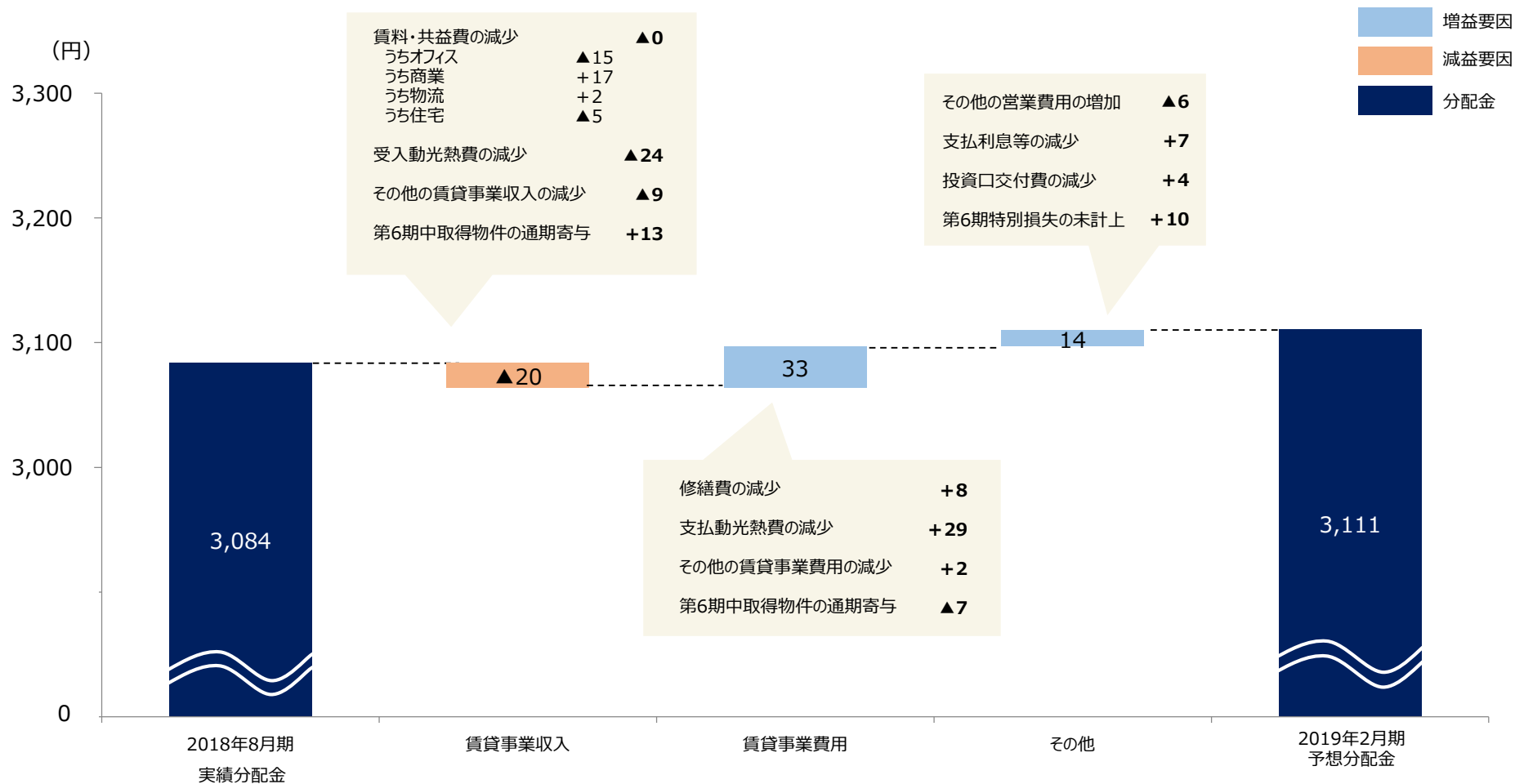
■ **特別損失 (第6期計上分)** **+43**

(注) 当期純利益への影響を+/▲で表示

2019年2月期（第7期）業績予想

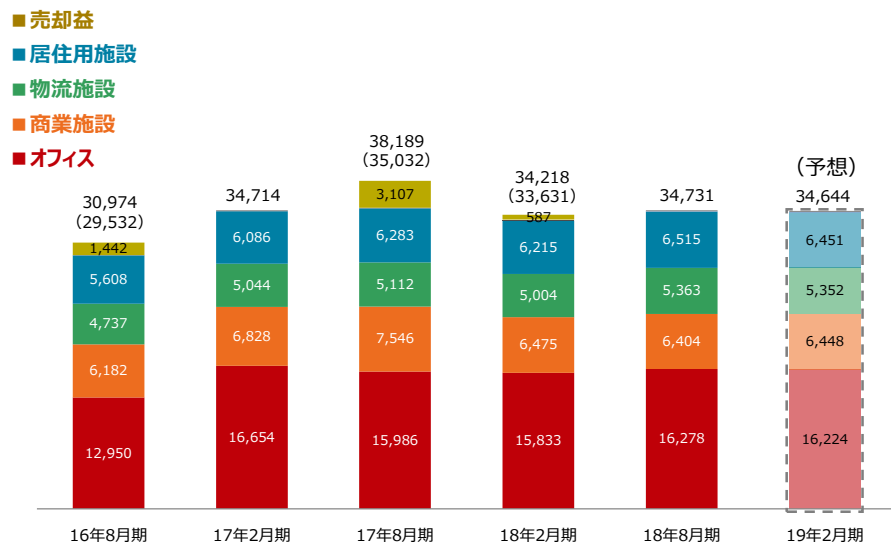
▶ 1口当たり分配金の主な差異要因（円／口）

2019年2月期予想

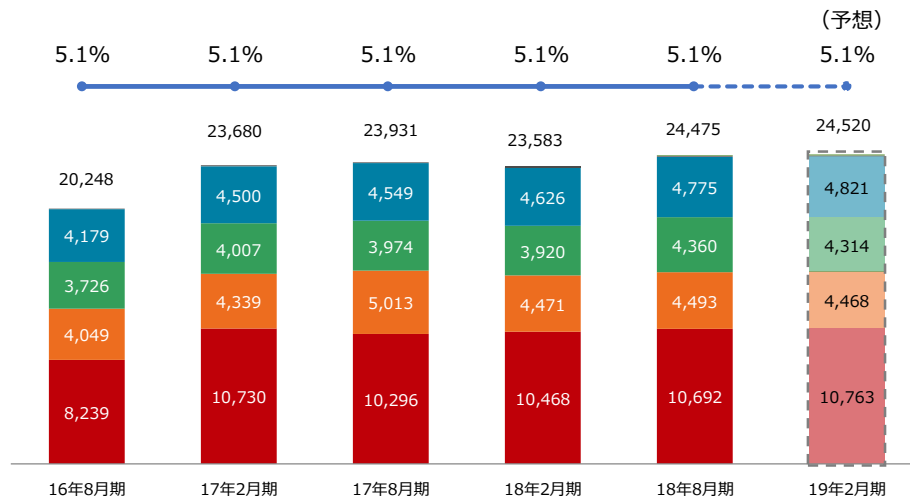


各種指標の推移

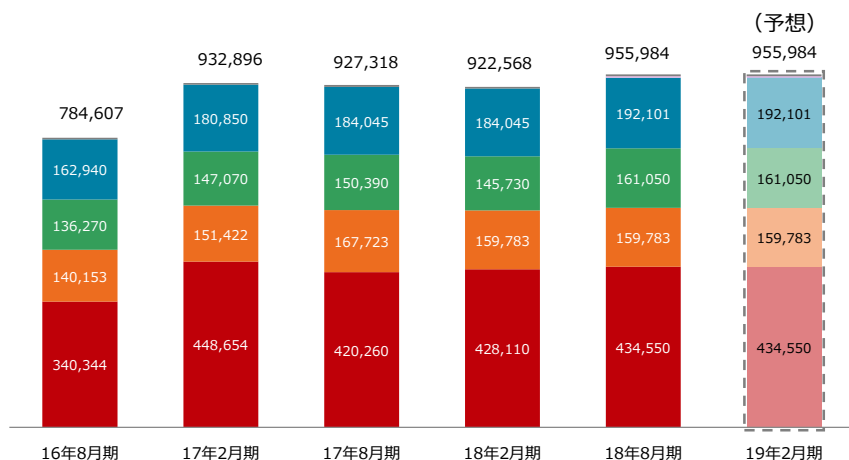
▶ 営業収益(百万円) (注) ()内は売却益を除いた合計値



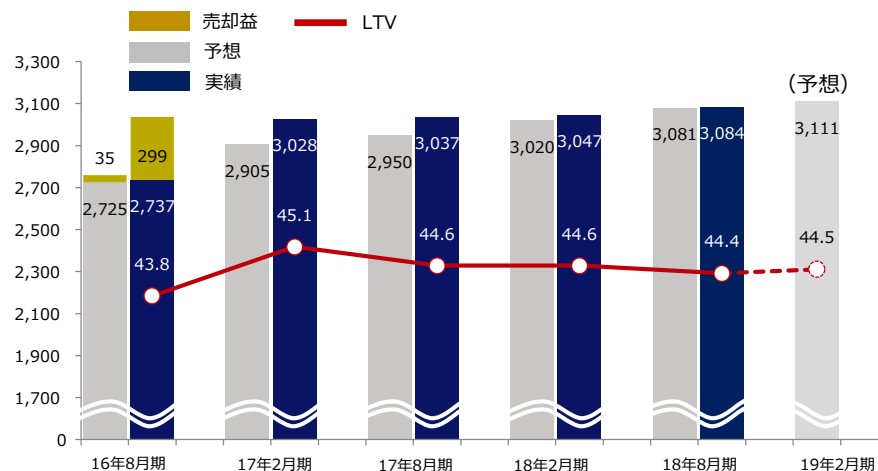
▶ NOI(百万円)



▶ 取得価格(百万円)



▶ 1口当たり分配金(円)、LTV(%)



(注) 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。



4

外部成長



2018年8月期取得物件（第6期） ～第1回公募増資～

東京圏に所在する築浅のスポンサー開発物件を取得。さらに、新セクター「宿泊施設」への投資を開始

取得価格
合計 **334**億円

平均NOI
利回り(注) **4.4%**

取得時
平均築年数 **2.9**年

東京圏
比率 **89.2%**

スポンサー開発物件

オフィス

■PMO日本橋三越前



43億円 NOI利回り3.5%

■PMO芝大門



21億円 NOI利回り3.9%

居住用施設

■ Proudフラット代々木八幡 ■ Proudフラット外神田



9億円 NOI利回り4.4%



22億円 NOI利回り4.4%

■ Proudフラット中落合



8億円 NOI利回り4.6%

■ Proudフラット登戸



12億円 NOI利回り5.1%

■ Proudフラット三軒茶屋 II



27億円 NOI利回り4.4%

物流施設

■ Landport八王子 II



92億円
NOI利回り4.4%

■ Landport岩槻



60億円
NOI利回り4.5%

外部取得物件

宿泊施設

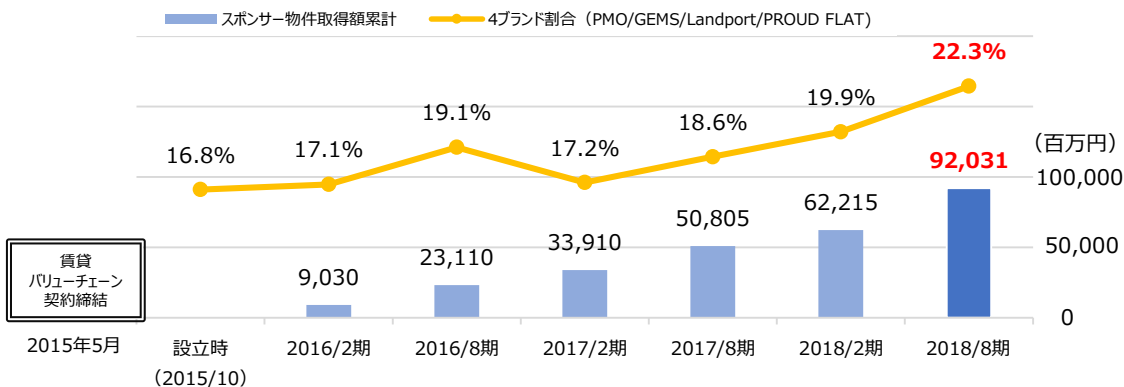
■ ホテルピスタ札幌大通



36億円 NOI利回り5.1%



スポンサー開発物件の取得状況



(注1) 本ページにおいて、「NOI利回り」とは取得時の鑑定NOI利回りを指します。

設立以降の成長の軌跡

スポンサーサポートを活用しながら、資産入替によるポートフォリオの質的向上と資産規模拡大を実現



(BLANK)



5

内部成長



内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

テナント入替や改定を通じて、今期も平均賃料単価の上昇を実現（前期末：18,060円/坪→18,126円/坪（+0.4%））

2018年8月期 運用Topics

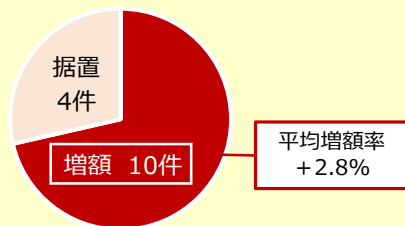
第6期退去面積の早期リースアップ完了

退去面積：3,663坪 ⇒ 入居面積：3,667坪

テナント入替による賃料増加率：+5.9%

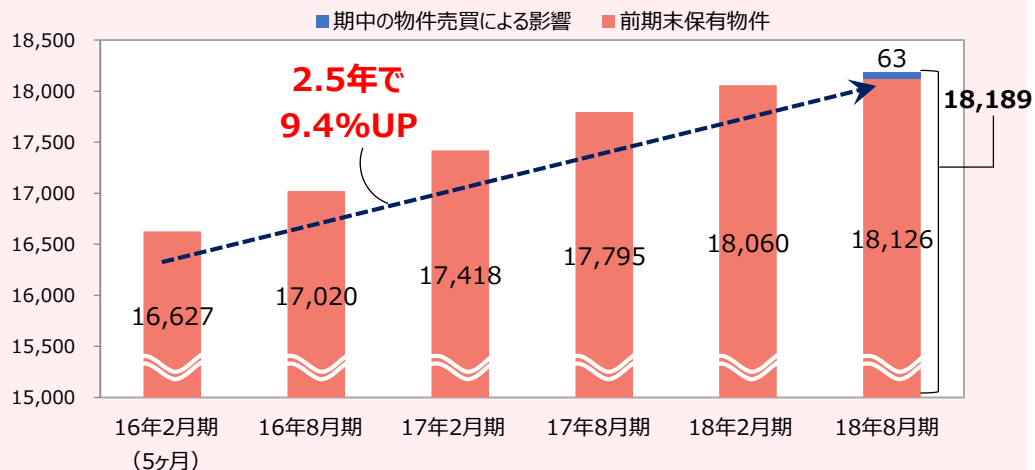
PMO改定実績

当期改定実績のうち、
10/14件が増額改定。



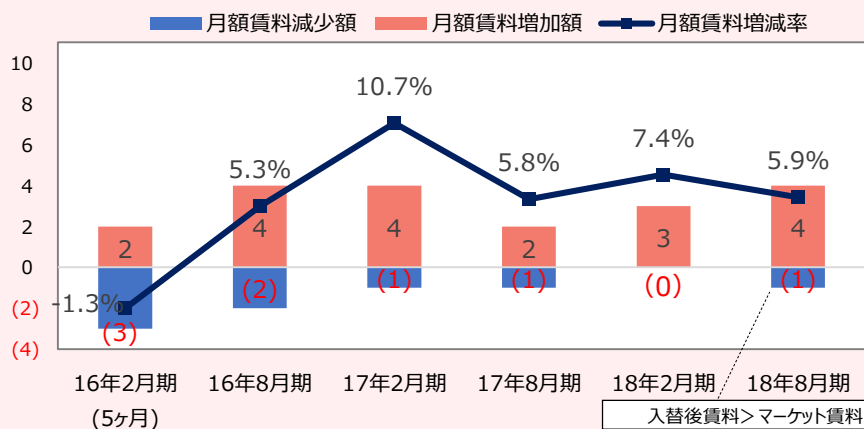
平均賃料推移（円/坪）

レントギャップ：2018年8月期末+4.4%
(2018年2月期末+3.5%から、+0.9%)



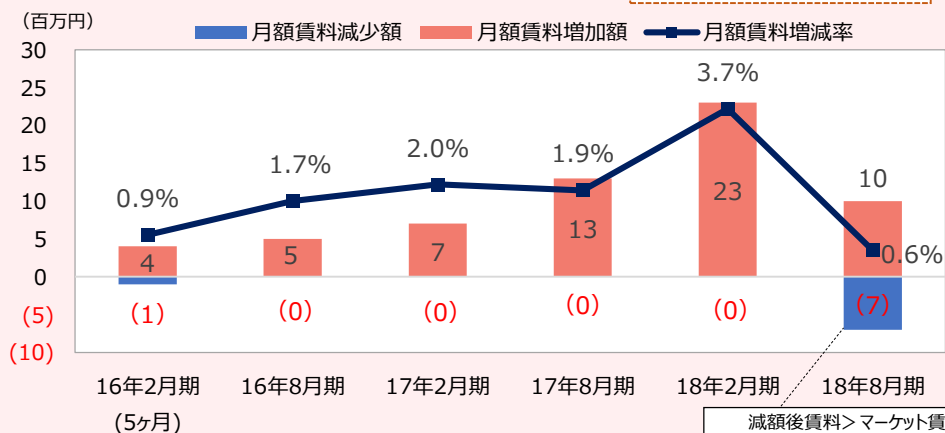
テナント入替による賃料増減

増額入替のみの平均増額率 +12.5%



賃料改定による賃料増減

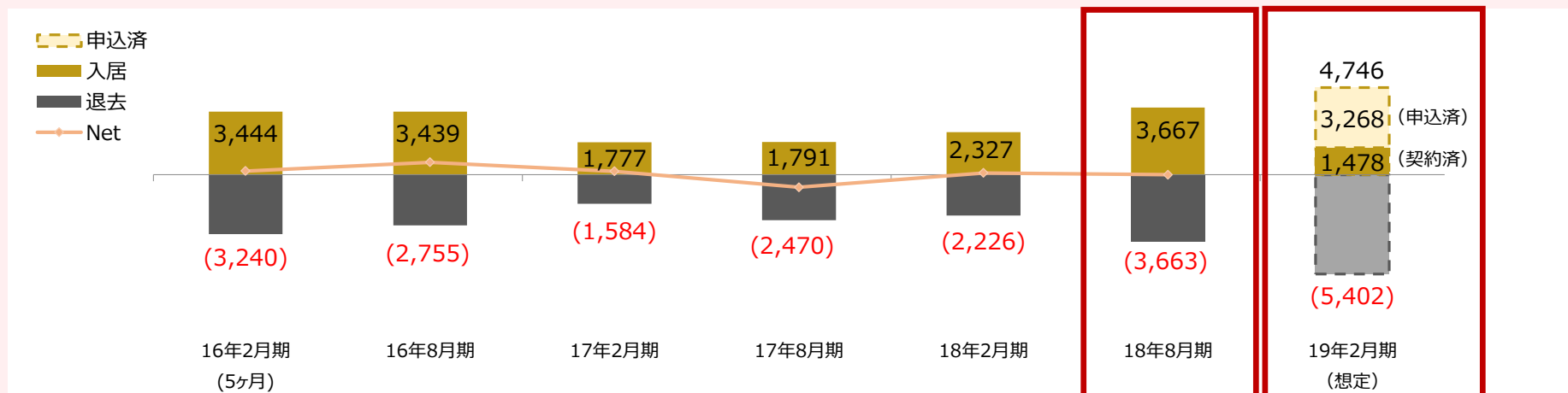
増額改定のみの平均増額率 +5.9%



Office

旺盛な需要を背景に、積極的にテナントを入れ替え、アップサイドを追求

▶ 入退去面積の推移 (坪)



▶ <第6期> テナント入替の効果

計**3,667**坪 入替による賃料増減率 **+5.9%**

<テナント入替事例> 上段: 入替対象面積 下段: 入替に伴う賃料増額率



野村不動産大阪ビル
882坪
(+7.1%)



SORA新大阪21
233坪
(+18.3%)



NMF横浜西口ビル
103坪
(+11.3%)

▶ <第7期> テナント入替の進捗 (2018年9月末時点)

入替対象面積: 計**5,402**坪 (主な退去理由: 立地改善、拡張希望等)

このうち、契約済 ... 1,478坪
申込済 ... 3,268坪 (注)
合計 ... 4,746坪 (内定率約87.9%)

入替による賃料増減率 **+9.4%**

<テナント入替事例> 上段: 入替対象面積 下段: 入替に伴う賃料増額率



NMF 青山一丁目ビル
489坪
(+10.9%)



NMF 渋谷公園通りビル
140坪
(+5.6%)

(注) 「申込済」とは入居申込書を受領したテナントです。

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、テナント入替による内部成長を実現

2018年8月期 運用Topics

テナント入替による賃料増減 (売上歩合テナント除く)

入替対象面積：757坪 賃料増減額率 **+7.2%**
(+848千円/月)

<テナント入替事例> 上段：入替対象面積 下段：入替に伴う賃料増額率



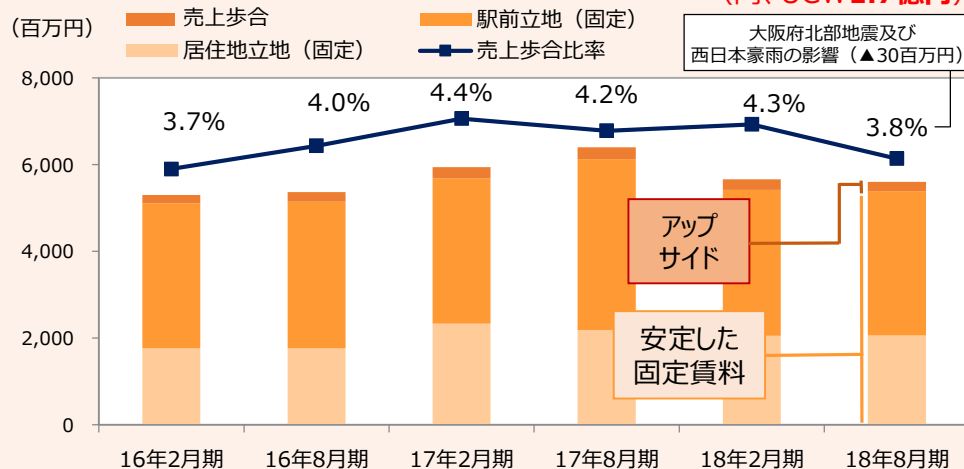
〔駅前立地〕
nORBESA
268坪
(+32.3%)



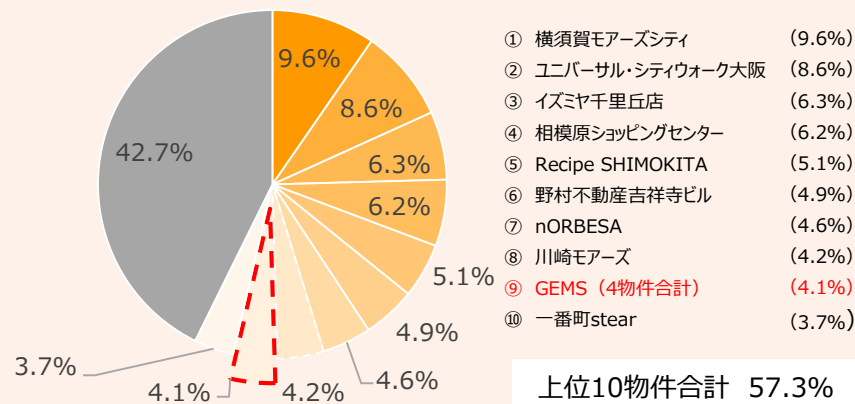
〔駅前立地〕
EQUINIA新宿
127坪
(+33.3%)

賃料収入の内訳 (商業全体)

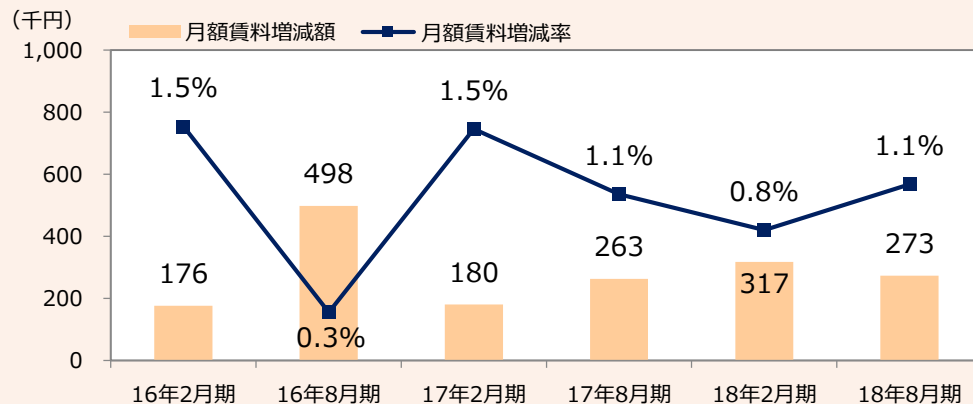
※売上歩合賃料：2.1億円
(内、UCW1.7億円)



2018年8月期末保有物件NOI割合



賃料改定による賃料増減 (駅前立地型商業施設)



内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Retail

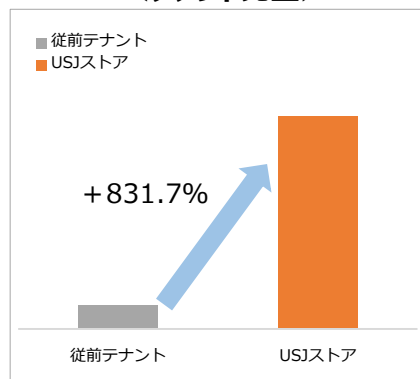
ユニバーサル・シティウォーク大阪に、パーク外最大級のUSJオフィシャルストアを誘致。

<USJオフィシャルストア（2018年7月20日オープン）>

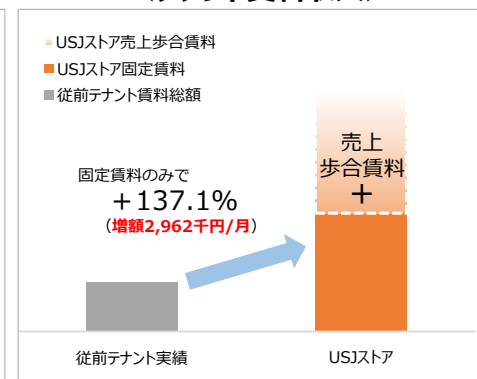


- ・店舗の話題性により、売上は従前テナント比大幅増 ⇒ 従前テナント比+831.7%
- ・固定+売上歩合賃料の採用で、賃料収入は従前テナント比大幅増加見込。

<テナント売上>



<テナント賃料収入>

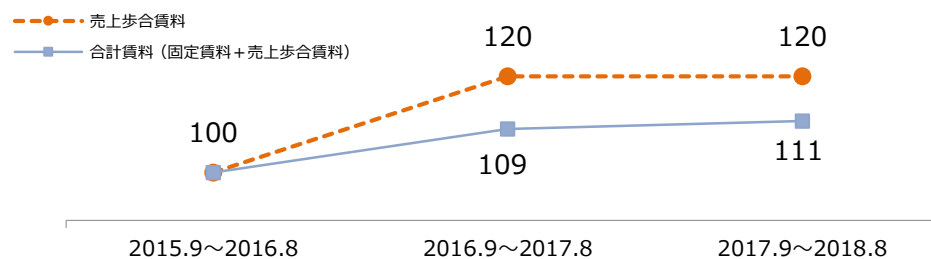


(注) 7月20日～8月31日の売上実績に基づき前年同期間（一部2016年）と比較。売上歩合賃料は、まとめて年に1度受領する約定となっています。



内部階段により上階の収益性を大幅アップ

ユニバーサル・シティウォーク大阪の売上推移（指数）



(注) 2015.9～2016.8売上を100として指数化

Logistics

早期交渉による再契約を通じた安定キャッシュフローの確保

2018年8月期 運用Topics

2019年2月期に契約満了時期を迎えるテナントについて、再契約を完了。

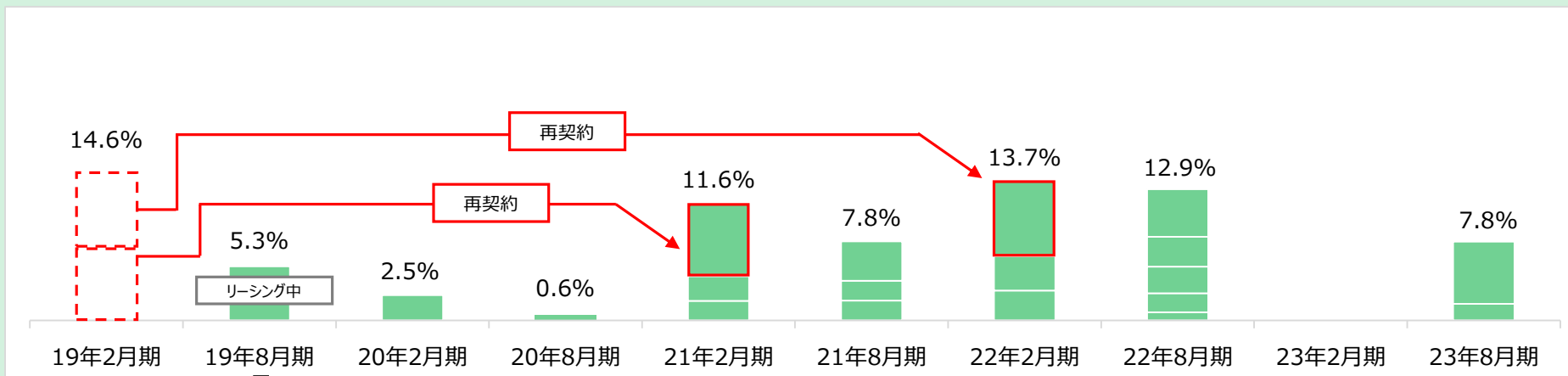
・ Landport板橋
11,276坪の区画において、
2022年2月迄の延長再契約。



・ Landport川越
全体の3/4フロアにあたる17,077坪において、
2020年12月迄の延長再契約。



契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



<課題> Landport浦安の2019年8月期契約満了・10,570坪区画 → **物件競争力に鑑み、テナント入替を選択**
(空室期間発生による分配金への影響は、内部留保等の活用を検討)

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Residential

レジデンシャルセクターにおいても、東京圏を中心に入替を通じた賃料上昇を継続推進

2018年8月期 運用Topics

① 入替・更新時の賃料増減

- ①入替時の賃料変動
793件/1,259件 (63.0%) の増額入替
月額賃料増減率 **+2.0%** (+2,557千円/月)
- ②更新時の賃料変動
119件/2,117件 (5.6%) の増額更新
月額賃料増減率 **+0.1%** (+278千円/月)

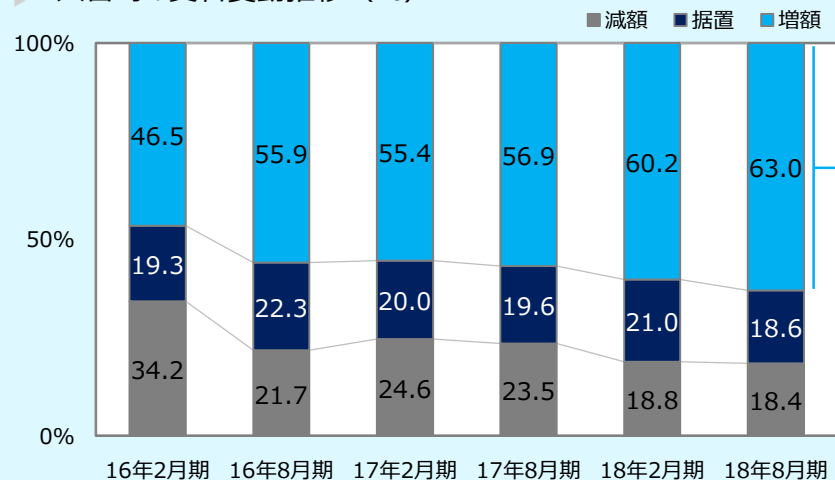
② テナント入替時の賃料増額に向けた施策

- <ターゲット属性に合わせたモデルルーム設置>
- ・プライムアーバン豊洲 (34件入替)
月額賃料増減率 **+4.3%** (+177,500円/月)
- ・プライムアーバン神楽坂 (21件入替)
月額賃料増減率 **+5.5%** (+153,000円/月)

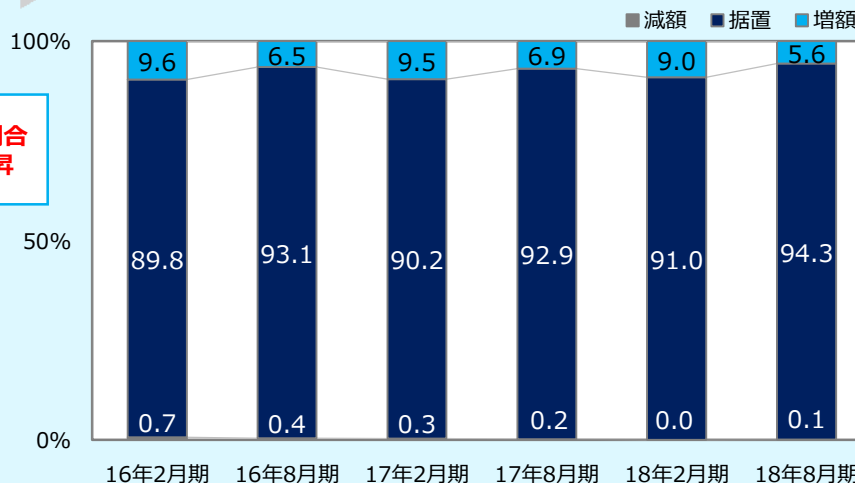


プライムアーバン豊洲
大人の女性をイメージしたシンプル
&スタイリッシュなモデルルーム

入替時の賃料変動推移 (%)



更新時の賃料変動推移 (%)



増額割合
の上昇

<課題> 大阪、名古屋圏における中心市街地へのニーズの高まり。中長期的視点で入替も検討。

Hotels

全国で実績を有するホテルオペレーターと、地産地消の食材を提供する地元レストランの誘致により、バリューアップを実現



◁ ホテルビスタ札幌大通としてリブランドオープン（旧名称：ウォーターマークホテル札幌）

2018年6月より、オペレーター：(株)ビスタホテルマネジメントによる運営を開始。

現在、ホテル・レストランのさらなる運用状況向上に向け、関係者間での継続協議中。



リブランドと同時にオープンした1階レストラン「和 およばれ」 エントランス



和 およばれ 朝食写真（参考）

<運営実績比較>（2018年カッコ内は前年同月比）

	6月		7月		8月	
	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年
RevPAR	7,954円	7,904円 (▲0.6%)	9,028円	9,591円 (+6.2%)	9,506円	10,374円 (+9.1%)
客室稼働率	86.3%	80.1%	88.6%	84.6%	86.6%	86.0%
ADR	9,217円	9,870円	10,190円	11,336円	10,978円	12,063円

鑑定評価の状況

含み益は937億円に拡大（前期比+73億円）するも、上昇率は減速傾向

用途別鑑定評価額の状況

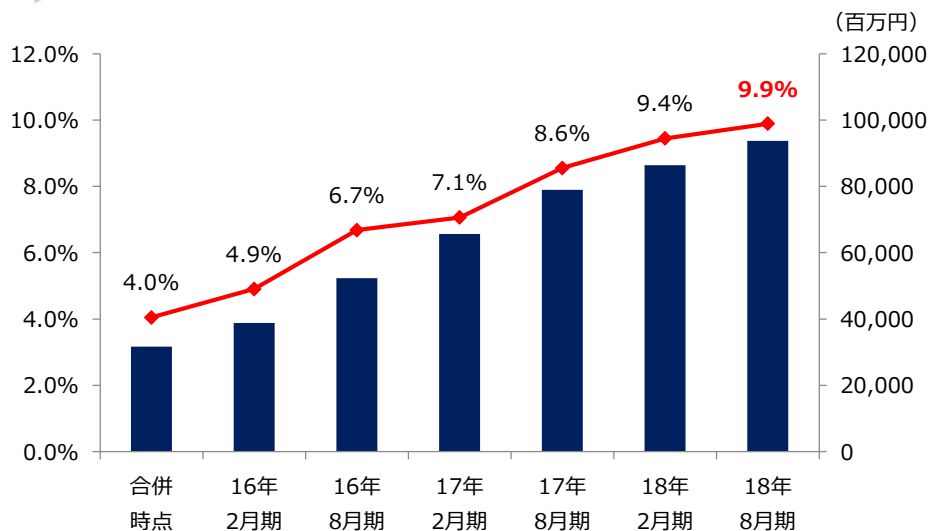
	18年2月期			18年8月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	59	455,390	25,111	61	465,280	27,679
商業	44	180,734	20,122	44	180,945	20,662
物流	17	170,430	31,147	19	187,350	33,592
住宅	150	189,546	10,020	155	198,468	11,570
宿泊施設	-	-	-	1	3,850	75
その他	1	5,150	13	1	5,290	153
合計	271	1,001,250	86,415	281	1,041,183	93,733

前期比分析

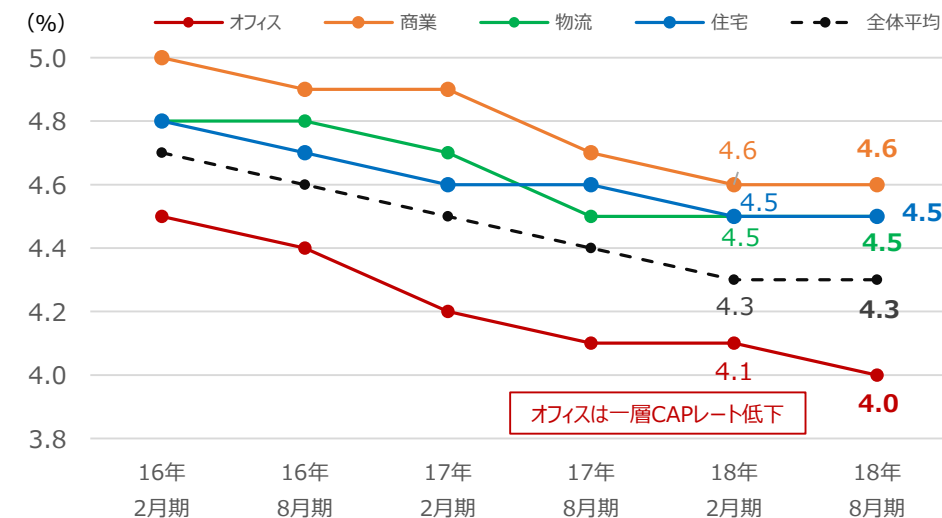
鑑定CAP	18年2月期	18年8月期
低下	88 物件	105 物件
維持	178 物件	165 物件
上昇	0 物件	1 物件

(注) 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



オフィスは一層CAPレーム低下

(注) 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）します。

(BLANK)

6 ファイナンス



ファイナンスの状況

継続して平均金利の低下・借入年数の長期化を推進

▶ 2018年8月期のファイナンス

新規借入

調達概要	
総額	11,000百万円
平均金利	0.59%
平均借入年数	6.7年

(注) 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	31,855百万円
平均金利	0.86%
平均借入年数	4.7年

(注) 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。
また、5/28付500百万円、6/12付1,500百万円の期限前弁済を含み、約定弁済分(42.8百万円)は含みません。

調達概要	
総額	31,855百万円
平均金利	0.65%
平均借入年数	8.5年

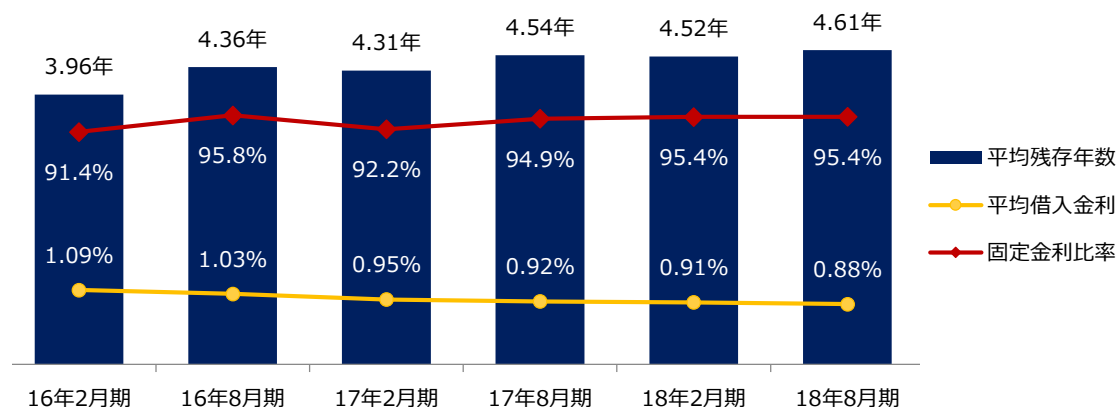
(注) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。
また、5/23付投資法人債(1,500百万円)を含みます。

▶ 2019年2月期の返済予定

総額	28,375百万円
平均金利	0.72%
平均借入年数	4.3年

(注) 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)



▶ 投資法人債の起債内容

第3回無担保投資法人債	
発行額	1,500百万円
利率	1.03%
発行年月日	2018年5月23日
償還期限	2038年5月21日
摘要	無担保無保証

▶ 格付の内容

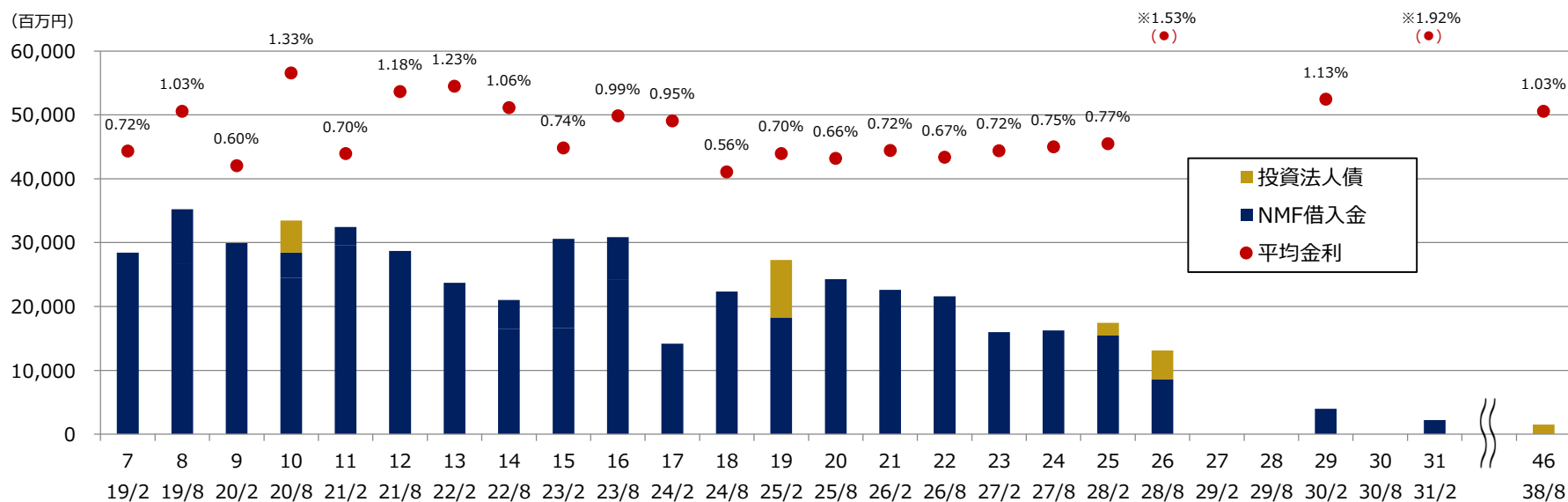
信用格付業者	格付内容
日本格付研究所 (JCR)	AA (長期発行体格付)
格付投資情報センター (R&I)	A+ (発行体格付)
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン (S&P)	A (長期会社格付) / A-1 (短期会社格付)

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)	18年2月期 (第5期)	18年8月期 (第6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	486,198 百万円	497,155 百万円
平均残存年数	3.96 年	4.36 年	4.31 年	4.54 年	4.52 年	4.61 年
平均借入金利	1.09 %	1.03 %	0.95 %	0.92 %	0.91 %	0.88 %
長期借入比率	84.1 %	85.9 %	83.2 %	88.0 %	88.0 %	87.2 %
固定金利比率	91.4 %	95.8 %	92.2 %	94.9 %	95.4 %	95.4 %
LTV水準	43.4 %	43.8 %	45.1 %	44.6 %	44.6 %	44.4 %

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





ESGへの取り組み



ESGへの取り組み（第三者評価）

3年連続でGRESB「Green Star」を取得し、「総合型・上場」グローバル・セクターリーダーに選出

▶ 本投資法人の取り組み

GRESB



2018年「総合型・上場」グローバル・セクターリーダーに

リアルエステイト評価
「Green Star」
「5 Star」



開示評価
「A」



- ・「Green Star」を3年連続で取得。
- ・総合スコアの順位により5段階で評価されるGRESBレーティングは、2年連続で最上位「5 Star」を取得。
- ・環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、GRESB開示評価は、2年連続で最高水準「A」評価を取得。

<DBJ Green Building 認証>



DBJ Green Building

- 物件数** 当期は5物件で認証を取得し、合計48物件へ
- 取得率** 当期末時点で**56.3%**に拡大（前期比+2.2%）（注）

当期の新規認証取得物件

- ★★ 川崎モアーズ
- ★ NMF茅場町ビル・NMF青山一丁目ビル・ニトリ幕張店・FESTA SQUARE

<BELS 認証>



- 物件数** 合計**19**物件
- 取得率** **19.7%**（注）

当期の新規認証取得物件

- ★★★★★ Landport柏沼南 I
- （注）延床面積ベース

▶ 資産運用会社の取り組み（2017年12月）

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）

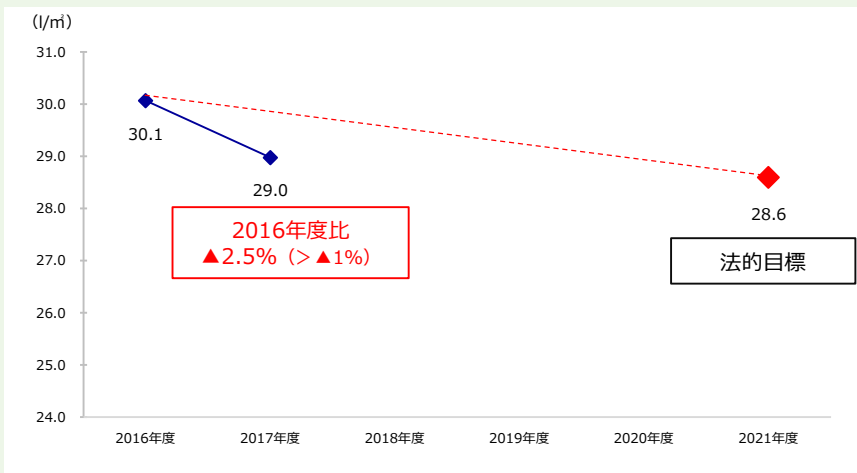
- 1992年設立。経済的発展とESGへの配慮を統合した金融システムへの転換を目指す、UNEPと金融機関のパートナーシップ。資産運用会社として不動産ワーキンググループへも積極的に参加。



▶ 省エネ法に基づくエネルギー使用量原単位削減状況

(ポートフォリオ全体 (注: 居住用施設は対象外))

<法的目標> 2016年度以降の5年間で年平均▲1%以上の削減



▶ 環境省・ライトダウンキャンペーンへの参加

地球温暖化防止のため2003年から環境省が実施している「CO2削減/ライトダウンキャンペーン」に参画

【参加内容】

2018年6月21日
15:00~23:00の間
サイン照明等を消灯

【参加物件】

GEMS大門



▶ 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 (2018年以降に実施した事例)

① LED化による省エネ促進

- ・新宿野村ビル
- ・野村不動産天王洲ビル
- ・Landport浦安
- ・Landport八王子
- ・Recipe SHIMOKITA



<新宿野村ビル LED化工事事例>
想定電力: 1フロア (408ヶ所) あたり
▲110,618kwh/年の削減 (約▲73%)
⇒ 約2フロアで工実施

② トイレ機器更新による節水

- ・NMF青山一丁目ビル
- ・NMF新横浜ビル
- ・NMF仙台青葉通りビル



<NMF青山一丁目ビル トイレ機器更新事例>
使用水量: 1回あたり5L削減 (13L⇒8L、約▲38%)
⇒ 37台から45台に更新増設

③ 空調設備更新による省エネ促進

- ・NMF芝公園ビル
- ・野村不動産大阪ビル
- ・イズミヤ八尾
- ・中座くだおれビル

<NMF芝公園ビル 空調設備更新事例>
14ヶ所更新
想定電力: ▲96,414kwh/年の削減 (約▲40%)

④ 省エネ診断の実施

- ・NMF新宿南口ビル
- ・nORBESA
- ・Landport柏沼南 I
- ・PU札幌リバーフロント 他



▶ テナント満足度向上への取り組み

- 入居テナント向けイノベーションスペース「NEON」オープン
もともと食堂、会議室のあったフロアをリニューアル。昨今の働き方改革の要請を受け、オフィスワーカーの活躍と成長を引き出す新しい過ごし方を提案します。



会議室は、大ホールのほか 用途に合わせ活用できる7種類の個室。



食堂はランチ営業のみならず、朝活やパーティー利用も。

▶ 災害等への備え



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糧や毛布などを2,000人分備蓄。

また、新宿野村ビルでは、災害時に帰宅困難者を受け入れる「帰宅困難者等一時対応施設」として行政（新宿区）と協定を締結するなど、地域の防災機能にも寄与。

▶ 野村不動産グループによるダイバーシティの推進

野村不動産グループは、全ての役職員が心身ともに健康で、生き活きと仕事に取り組むことが企業の持続的な成長につながる「ウェルネス経営」を目指します。経営トップと現場社員の間で全42回のミーティングを開催し、ウェルネス経営に関するビジョンや業務改善についての意見交換を行っています。

▷ 多様な働き方の促進

項目	2015年度	2016年度	2017年度
女性従業員比率	27.74%	28.60%	29.75%
女性管理職比率	4.81%	5.38%	5.45%
女性ジュニアマネージャー	-	14.80%	15.08%
性別ごとの離職率	-	-	男性：3.57% 女性：4.46%
育児休業取得者数（内、男性）	139名（0）	119名（2）	86名（3）
育児休業復職率	-	-	92.59%
介護休業取得者数	1名	2名	4名
60歳以上従業員数	383名	434名	404名
外国人従業員数	-	7名	14名
障がい者雇用率	1.85%	1.97%	1.90%

（注）2017年度の障がい者雇用率は、2018年6月1日時点のものです。障がい者雇用率制度の対象となるグループ企業が対象

▷ 従業員満足度調査の実施（野村不動産）

全従業員対象に毎年実施しており、2018年度は2,013名/2,063名（97.6%）が参加。匿名でのアンケートによる社員の生の声を、より良い組織への改善に活用しています。

▷ 働き方改革推進

- ・テレワーク制度：多様な働き方を可能にするべく、2018年より制度化。2018年9月末迄に、資産運用会社の対象職員全員が制度を利用。
- ・サテライトオフィス：業務効率化および労働時間の短縮に向けた取組みとして、2018年より全従業員が利用可能に。

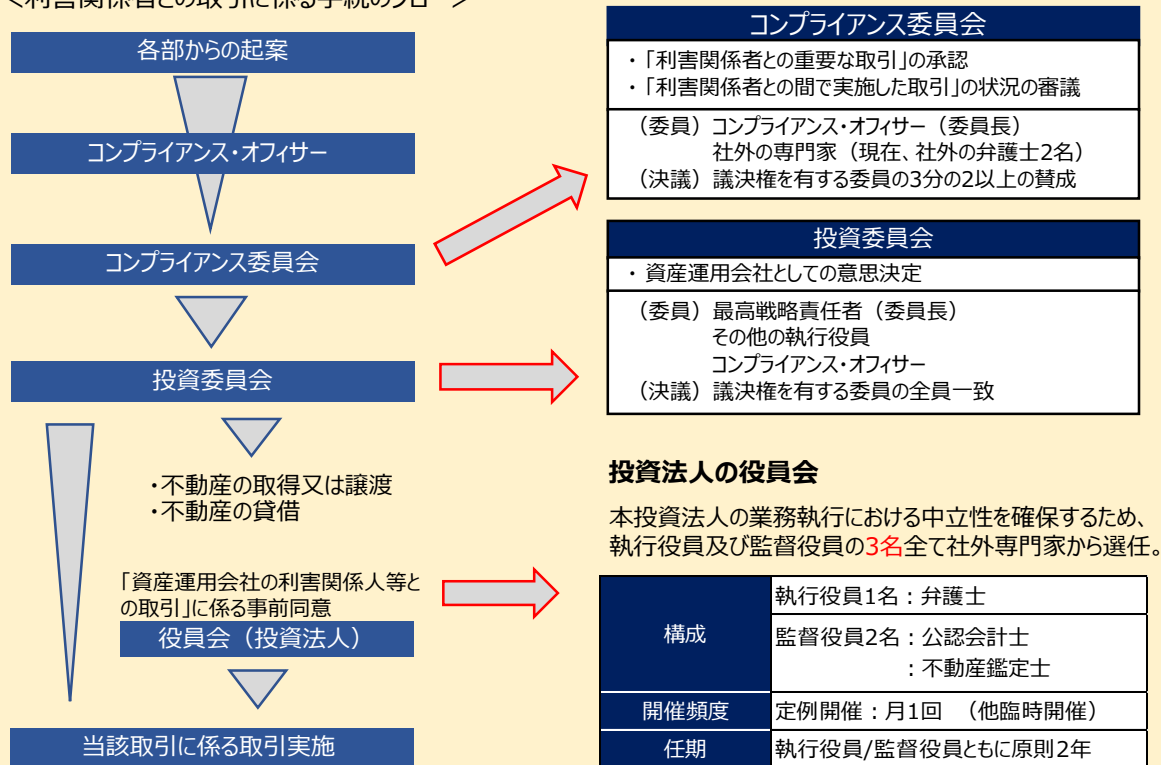
▶ コーポレートガバナンス/コンプライアンス体制

資産運用会社である野村不動産投資顧問は、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しています。

「利益相反の適切な管理」に関する取組み

当社は、企業理念に掲げるとおり、利益相反取引を防止するための体制として、投資委員会及びコンプライアンス委員会を設置し、適切に管理しています。

＜利害関係者との取引に係る手順のフロー＞



▶ 資産運用会社の資格保有者数及び割合（役職員161名）

資格	保有者数 (人)	割合 (%)
宅地建物取引士	139	86.3
不動産証券化協会認定マスター	92	57.1
日本証券アナリスト協会検定会員	16	9.9
ビル経営管理士	12	7.5
不動産コンサルティングマスター	8	5.0
一級建築士	6	3.7
不動産鑑定士	6	3.7
マンション管理士	3	1.9
管理業務主任者	2	1.2
SC経営士	2	1.2
ロジスティックオペレーター3級	2	1.2

(注) 2018年3月末時点、試験合格者を含む

「宅地建物取引士」、「不動産証券化協会認定マスター」、その他専門資格の取得奨励を行っています。

（「不動産証券化協会認定マスター」は2018年5月時点資格認定者114名、不動産投資顧問会社の中で認定者数第1位）

▶ 資産運用会社での各種実施研修例

- ・コンプライアンス研修 : 年12回
- ・BCP研修 : 原則年1回
- ・ER研修 : 年2回程度
- ・鑑定評価研修 : 年2回程度
- ・その他業務関連研修 : 年6回程度



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。