



MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

10th

2020年8月期決算説明資料

October 14, 2020

MASTER FUND

目次

1. 新型コロナウイルスの影響	
• 各セクターの運営状況及び分配金への影響	4
• 商業セクターにおけるテナント対応	5
2. 決算ハイライト	
• 2020年8月期（第10期）決算ハイライト	7
3. 業績予想	
• 2021年2月期（第11期）及び2021年8月期（第12期）業績予想の前提	10
• 2021年2月期（第11期）、2021年8月期（第12期）業績予想	11
4. 外部成長	
• 2020年8月期（第10期）の取得物件	13
• 2021年2月期（第11期）の取得物件（Landport青梅Ⅱ）	14
• 今後の外部成長方針	15
5. 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	23
6. ファイナンス	
• ファイナンスの状況	25
7. ESGへの取り組み	
• ESGへの取り組み（Topics）	27
• ESGへの取り組み（E：環境）	28
• ESGへの取り組み（S：社会 G:ガバナンス）	29

1

新型コロナウイルスの影響

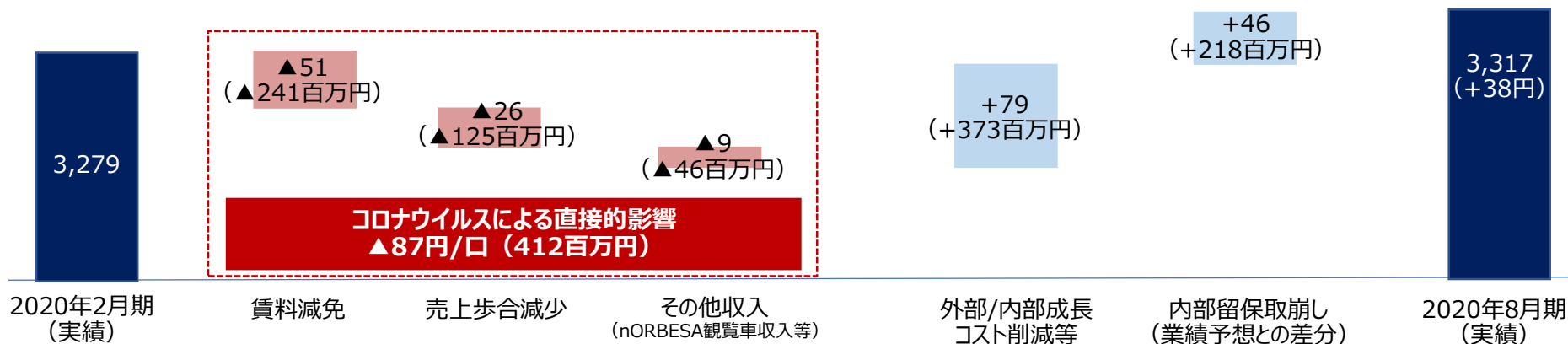


各セクターの運営状況及び分配金への影響

オフィス・住宅の影響は限定的であるが、商業には一定の影響が発生

セクター	収入割合 (注)	コロナウイルスの影響を含む主な運営状況
オフィス	46.9%	<ul style="list-style-type: none"> 新規リーシングや改定交渉の長期化や、賃貸面積の小さい一部企業で業績不振・テレワーク導入等を背景にした解約 賃料ギャップを背景とした入替・改定時の賃料増額は継続
駅前立地型商業施設	11.4%	<ul style="list-style-type: none"> 休業・時短営業要請テナントの一部に対し、一時的な賃料の支払猶予・一部減免による支援を実施 売上減少に伴い売上歩合賃料の減少や一部テナントで解約が発生
居住地立地型商業施設	6.6%	<ul style="list-style-type: none"> 足元において影響はなし
居住用施設	18.3%	<ul style="list-style-type: none"> 4～5月は、個人・法人ともに新規契約数が減少。7月以降は例年同水準まで回復するも、稼働率は例年より低下 入替・更新時の賃料増額は継続
物流施設	16.1%	<ul style="list-style-type: none"> 足元において影響はなし 入替・更新時の賃料増額は継続
宿泊施設	0.4%	<ul style="list-style-type: none"> 海外からの渡航制限、外出自粛等に伴う宿泊需要の急減による売上歩合賃料の減少 一時的な賃料の支払猶予による支援を実施

▶ コロナウイルスの直接的影響による一口当たり分配金への影響



(注) 第9期 (2020年2月期) の賃貸事業収入を基に算出しています。

商業セクターにおけるテナント対応

中長期的な投資主利益の確保を踏まえた各種施策を実行

テナントの状況

自治体からの外出自粛要請に加え、直接的な休業・時短営業要請を受け、飲食・サービス系テナントを中心に売上が大幅に悪化

＜休業・時短要請期間＞

	4月	5月	6月	7月	8月	9月
東京都	→				→	
神奈川県	→					
大阪府	→				→	

総テナント数（又は区画数）： **300**

内、休業・時短の要請対象数： **215**

テナント対応の方針

① 感染拡大防止に向けた社会的責任の実行
(保有物件での感染発生回避)

② テナントとのリレーション強化による
コロナ禍での入替発生回避
(ダウンタイム長期化・賃料低下の回避)

**中長期的な安定運用、
投資主利益の確保**

テナント対応の内容

① 対象テナントに対し、休業要請・時短営業要請に従うことを依頼

② テナント属性（売上状況、企業規模）、入替難易度等を踏まえたうえでの経済的支援

・ 一時的な賃料の支払い猶予：83件

預かり敷金額等を踏まえた回収可能性を検証

・ 一時的な賃料の一部減免：178件

対象テナント： 休業・時短要請の対象テナントの一部

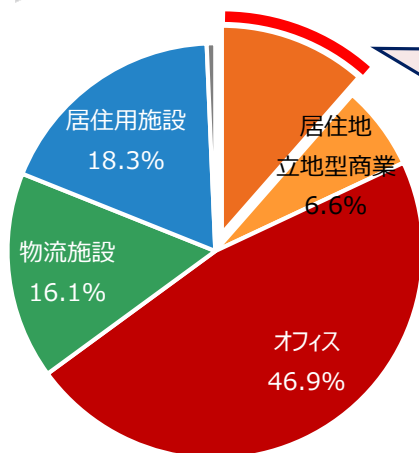
対象期間： 休業・時短要請期間

一時的減免の実施状況

2020年8月期	2021年2月期
214百万円	11百万円

※上記に加え、オフィス及び居住用施設内の商業系テナントに対して、20/8期26百万円、21/2期1百万円の一時的減免を実施

テナント分類 (注)



駅前立地型商業：11.4%

(業種ごとの内訳)



(注) 第9期（2020年2月期）の賃貸事業収入を基に算出しています。



決算ハイライト



2020年8月期（第10期）決算ハイライト

コロナウイルスによる減収はあるも、外部・内部成長及び内部留保の取崩し等により、分配金は業績予想を維持
 一口当たり分配金：3,317円、前期実績比+38円（+1.2%）

（単位：百万円）

	2020年2月期 (第9期)	2020年8月期 (第10期)	差異	2020年8月期 (第10期)	差異
	実績(A)	実績(B)	(B)-(A)	予想(C)	(B)-(C)
営業収益	36,927	37,577	650	38,452	-875
賃貸事業収入	33,877	34,884	1,006	35,296	-411
その他賃貸事業収入	3,049	2,693	-356	3,156	-463
営業費用	22,253	22,364	110	23,001	-636
賃貸事業費用	15,720	15,678	-42	16,261	-583
うち修繕費	1,658	1,418	-239	1,530	-111
うち公租公課	2,976	3,124	148	3,109	15
うち減価償却費	5,151	5,369	218	5,375	-6
うちその他賃貸事業費用	5,934	5,765	-169	6,246	-481
資産運用報酬	3,291	3,420	129	3,433	-12
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	619	643	23	683	-40
営業利益	14,673	15,212	539	15,451	-238
営業外収益	8	4	-4	-	4
営業外費用	2,506	2,413	-92	2,432	-18
支払利息その他融資関連費用	2,439	2,402	-37	2,419	-17
投資口交付費	55	-	-55	-	-
その他営業外費用	10	11	0	12	-1
経常利益	12,175	12,803	627	13,019	-215
特別損益	16	-	-16	-	-
当期純利益	12,188	12,799	610	13,018	-218
利益分配金	a	12,188	12,797	13,009	-212
利益超過分配金	b	3,272	2,843	2,631	212
分配総額	a + b	15,461	15,640	15,640	-
内部留保	-654	-218	436	-	-218
(内部留保総額)	(3,420)	(3,201)	(-218)	(3,420)	(-218)
一口当たり分配金（円）	3,279	3,317	38	3,317	-
うち利益分配(円)	2,585	2,714	129	2,759	-45
うち一時差異等調整引当額(円)	368	377	9	377	-
うちその他の利益超過分配(円)	326	226	-100	181	45
総資産	1,193,471	1,197,766	4,294	1,198,873	-1,107
取得価格	1,031,039	1,051,686	20,647	1,051,686	-
有利子負債	510,727	517,884	7,157	517,884	-
LTV	42.8%	43.2%	0.4%	43.2%	0.0%
時価総額	807,713	640,795	-166,918	-	-
NOI	26,357	27,268	910	27,566	-297
FFO	19,953	20,798	844	21,025	-227

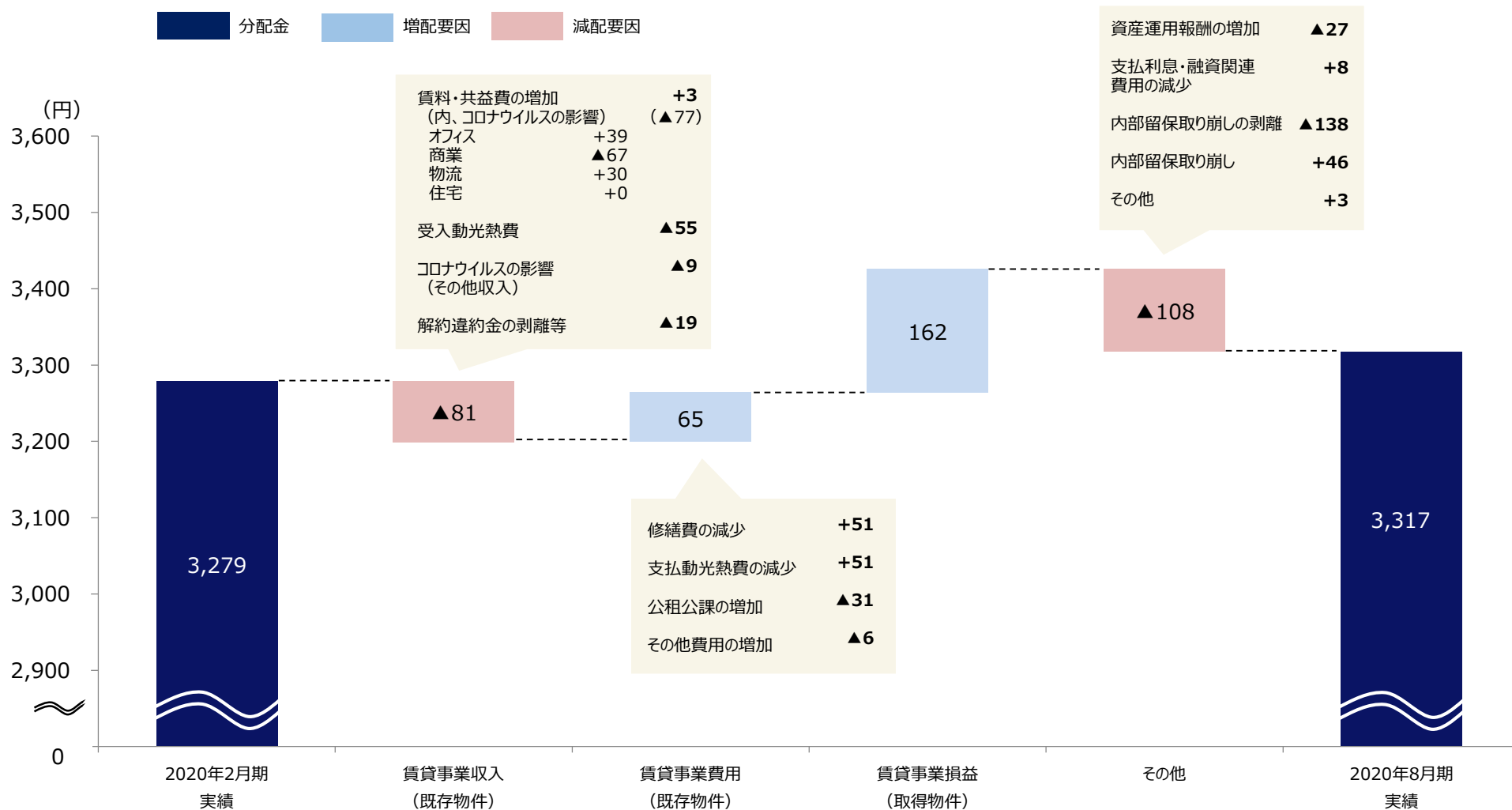
第10期実績－第9期実績 主な差異要因（百万円）

営業収益	650
賃貸事業収入	1,006
既存物件の賃料共益費（コロナウイルス影響除く）	382
コロナウイルスの直接的影響	▲366
（内、一時的な賃料減免▲241、売上歩合賃料の減少▲125）	
物件取得による影響	990
その他賃貸事業収入	▲356
受入動光熱費の減少	▲245
コロナウイルスの直接的影響（nORBESA観覧車収入等）	▲46
解約違約金の剥離等	▲65
営業費用	110
賃貸事業費用	▲42
支払動光熱費の減少	▲223
既存物件の賃貸事業費用（支払動光熱費除く）	▲65
物件取得による影響（支払動光熱費除く）	246
資産運用報酬・その他営業費用	152
営業外費用	▲92
支払利息その他融資関連費用	▲37
投資口交付費	▲55
特別損益	▲16
自然災害による特別利益の剥離	▲16
当期純利益	610
前期内部留保取り崩しの剥離	▲654
当期内部留保取り崩し（コロナウイルスに起因した一時的減収の一部を補填）	218

2020年8月期（第10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）

2020年8月期実績





業績予想



2021年2月期（第11期）及び2021年8月期（第12期）業績予想の前提

第11期：コロナウイルスの影響を見込みながらも、外部成長や費用削減等により増配を想定

第12期：2020年取得物件の固都税の費用計上及び既存物件の固都税評価替え相当分の減配を想定

				20年8月期	21年2月期	21年8月期	
				1口当たり分配金 (前期比)	3,317円 (+38円)	3,330円 (+13円)	3,288円 (▲42円)
		21年2月期及び21年8月期業績予想の前提			21年2月期 (前期比)	21年8月期 (前期比)	
取得	・ 10/1付取得のスポンサー開発物件（LP青梅Ⅱ）の収益貢献を考慮			+50円	+9円		
	・ 2020年取得物件（LP青梅Ⅱ含む）の固都税の費用計上（21年8月期）			-	▲31円		
運用	収入	オフィス	・ 新規リーシングにおけるダウンタイム・フリーレントや解約面積の増加を見込む ・ 一方で、賃料ギャップを根拠として入替、改定を通じた一定の増額を見込む	内部成長等			
		商業施設	・ 解約区画において、リーシング条件（賃料、ダウンタイム等）を保守的に見込む ・ 各種Go Toキャンペーンに加え、販促を通じた一定の売上回復を想定（UCWなど）	+7円	+5円		
		居住用施設	・ 稼働率は、個人/法人需要の回復により21年8月期からコロナウイルス以前の水準に戻る想定 ・ 新規供給が限定的であり、需給バランスはタイトであることから一定の増額を見込む	コロナウイルス影響 (直接的影響)			
		物流施設	・ コロナウイルスによる影響はなし ・ 一部改定において増額を想定	+43円	▲21円		
	費用	・ テナントリーシング関連費用等の増加を見込む ・ 固定資産税の評価替えによる公租公課の増加を見込む			▲43円	+0円	
財務その他	・ 低金利環境を活用し、リファイナンスを通じた利払い削減を見込む			+2円	+7円		
内部留保	・ 現時点では、コロナウイルスによる一過性の影響が軽微のため、内部留保の取り崩しは見込まない			▲46円	-		

2021年2月期（第11期）、2021年8月期（第12期）業績予想

2021年2月期：3,330円（前期比+ 0.4 %）、2021年8月期：3,288円（前期比▲ 1.3 %）

（単位：百万円）

	2020年8月期 (第10期) 実績 (A)	2021年2月期 (第11期) 予想 (B)	差異 (B)-(A)	2021年8月期 (第12期) 予想 (C)	差異 (C)-(B)
営業収益	37,577	38,347	770	38,390	43
賃貸事業収入	34,884	35,319	435	35,391	71
その他賃貸事業収入	2,693	3,028	335	2,999	-28
営業費用	22,364	22,933	569	23,193	259
賃貸事業費用	15,678	16,178	500	16,455	277
うち修繕費	1,418	1,490	71	1,346	-144
うち公租公課	3,124	3,112	-12	3,329	216
うち減価償却費	5,369	5,470	100	5,581	110
うちその他賃貸事業費用	5,765	6,105	340	6,199	94
資産運用報酬	3,420	3,445	25	3,417	-28
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	643	686	43	697	10
営業利益	15,212	15,413	200	15,197	-216
営業外収益	4	-	-4	-	-
営業外費用	2,413	2,328	-84	2,314	-13
支払利息その他融資関連費用	2,402	2,315	-86	2,301	-13
その他営業外費用	11	12	1	12	-
経常利益	12,803	13,085	281	12,882	-202
当期純利益	12,799	13,084	284	12,881	-202
利益分配金 a	12,797	13,079	282	12,877	-202
利益超過分配金 b	2,843	2,621	-221	2,626	4
分配総額 a+b	15,640	15,701	61	15,503	-198
内部留保	-218	-	218	-	-
(内部留保総額)	(3,201)	(3,201)	-	(3,201)	-
一口当たり分配金 (円)	3,317	3,330	13	3,288	-42
うち利益分配(円)	2,714	2,774	60	2,731	-43
うち一時差異等調整引当額(円)	377	384	7	389	5
うちその他の利益超過分配(円)	226	172	-54	168	-4
総資産	1,197,766	1,195,065	-2,701	1,193,597	-1,467
取得価格	1,051,686	1,066,306	14,620	1,066,306	-
有利子負債	517,884	517,841	-42	517,798	-42
LTV	43.2%	43.3%	0.1%	43.4%	0.0%
時価総額	640,795	-	-	-	-
NOI	27,268	27,639	370	27,515	-123
FFO	20,798	21,185	387	21,093	-91

第11期予想-第10期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	770
賃貸事業収入	435
既存物件の賃料共益費 (コロナウイルス影響除く)	17
コロナウイルスの直接的影響	74
(内、一時的な賃料減免の剥離228、減額・解約等▲153)	
第10期・第11期取得による影響	343
その他賃貸事業収入	335
受入動光熱費の増加	213
コロナウイルスの直接的影響 (解約違約金等)	128
営業費用	569
賃貸事業費用	500
支払動光熱費の増加	181
既存物件の賃貸事業費用 (支払動光熱費除く)	205
物件取得による影響 (支払動光熱費除く)	113
資産運用報酬・その他営業費用	68
営業外費用	▲84
支払利息その他融資関連費用	▲86
当期純利益	284
前期内部留保取り崩しの剥離	▲218

第12期予想-第11期予想 主な差異要因 (百万円)

営業収益	43
賃貸事業収入	71
コロナウイルスの直接的影響	▲22
その他賃貸事業収入	▲28
コロナウイルスの直接的影響	▲80
営業費用	259
賃貸事業費用	277
公租公課の増加 (取得物件の固都税費用化等)	216
営業外費用	▲13
支払利息その他融資関連費用	▲13
当期純利益	▲202



4

外部成長



2020年8月期（第10期）の取得物件

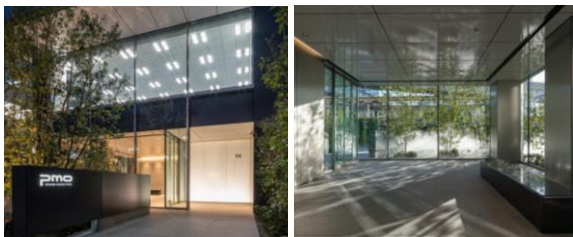
第3回公募増資による取得物件（9物件）のうち、4物件206億円を期中に取得

オフィス

PMO浜松町

4,380百万円

再開発が進む「浜松町」エリアで
駅徒歩1分の好立地に所在



取得日	2020年3月25日
取得価格	4,380百万円
鑑定価格	4,830百万円
鑑定NOI利回り	3.7%
竣工年月	2018年11月

居住用施設

プラウドフラット戸越公園

2,580百万円

由緒ある城南の街「戸越公園」、徒歩2分の好立地に所在
～2019年度グッドデザイン賞受賞～



取得日	2020年3月10日
取得価格	2,580百万円
鑑定価格	2,630百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
竣工年月	2018年11月

商業施設

GEMS三軒茶屋

1,815百万円

平日・休日を問わず安定した飲食ニーズが期待できる
「三軒茶屋」に所在



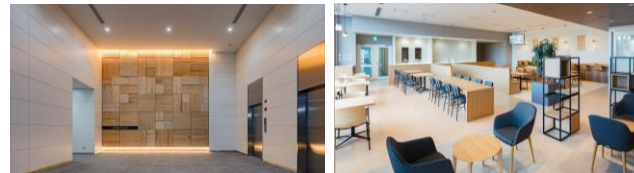
取得日	2020年3月25日
取得価格	1,815百万円
鑑定価格	1,840百万円
鑑定NOI利回り	4.0%
竣工年月	2018年4月

物流施設

Landport東習志野

11,872百万円

「物流機能、立地性、セキュリティ、雇用環境」の
全方位を満たすパフォーマンス



取得日	2020年3月2日
取得価格	11,872百万円
鑑定価格	15,700百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
タイプ	マルチテナント型
竣工年月	2019年7月

2021年2月期（第11期）の取得物件（Landport青梅Ⅱ）

コロナウイルス禍でも安定収益が期待できる物流施設を取得。保有比率はオフィスに次いで第2位に拡大

Landport青梅Ⅱ 取得価格 146億円 NOI利回り 4.6% 築年数0.6年



首都圏全域へ配送可能な好立地	取得価格	14,620百万円
首都圏中央連絡自動車道「青梅」ICから約2.4km、国道16号線近傍に位置しているため、首都圏全域への広域配送が可能	鑑定評価額	15,100百万円
良好な雇用環境での24時間稼働	取得日	2020年10月1日
最寄駅であるJR青梅線「小作」駅から徒歩10分の西東京工業団地内に立地しているため、24時間365日稼働が可能であり、また、良好な雇用環境が確保可能	所在地	東京都青梅市
「カテゴリーマルチ型物流施設」	延床面積	63,879.98㎡
汎用スペックに加え、ターゲットとするテナントの業種に特有の機能を付加した、物流の最適化・効率化を追求した施設設計	竣工年月	2020年2月

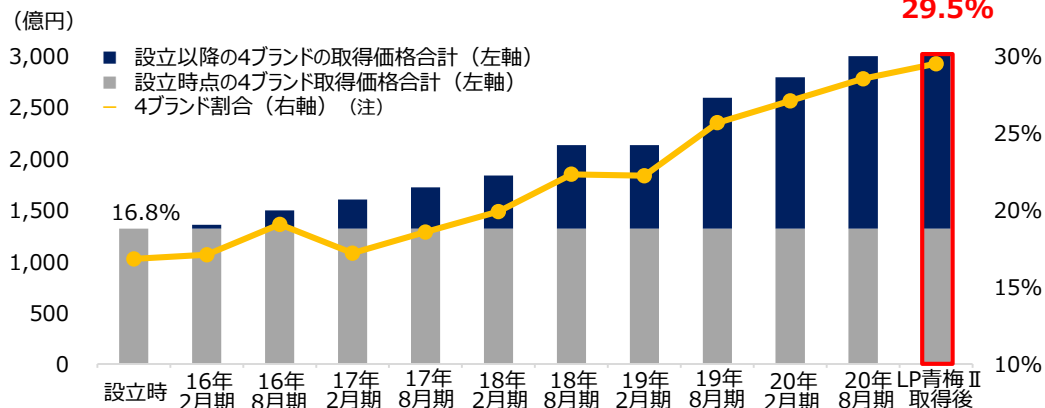


物流ポートフォリオの状況



スポンサー開発物件の取得実績

PMO	GEMS	Landport	PROUD FLAT
875億円 (27.9%)	209億円 (6.7%)	1,499億円 (47.7%)	559億円 (17.8%)
3,146億円 29.5%			



(注) 「4ブランド割合」は、取得価格合計に占める4ブランド (PMO/GEMS/Landport/PROUD FLAT) の割合を示しています。

今後の外部成長方針

コロナウイルス影響を慎重に見極めたうえで厳選投資。物件入替等の増資を伴わない成長戦略を継続推進

投資方針

コロナウイルス影響による中長期的な見通しも踏まえたうえで、優良物件へ厳選投資

短期的にも影響が顕著なセクター（商業・ホテル）については、とりわけ慎重に分析・精査

成長戦略

現在の投資口価格水準を踏まえ、増資を伴わない成長戦略を推進

・ 物件の入替え

立地、スペック、築年数、収益性の観点から、中長期的に競争優位性を維持し難いと判断される物件を売却対象として、優良な新規資産の取得と絡めた物件入替えを検討

・ 借入余力の活用

巡行時のLTV上限目安（45%）までの借入余力：約380億円

・ フリーキャッシュ（敷金の再投資含む）の活用

不動産マーケットの状況や投資口価格の水準等を踏まえ、分配金や投資口評価等への影響を検証し、最も効果的な施策を実施

- （選択肢）
- ① 優良資産の取得 ▶ Landport青梅Ⅱの取得
 - ② 自己投資口の取得、消却
 - ③ 既存借入金の返済



内部成長



内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

コロナウイルス禍においても賃料ギャップ^①を背景とした堅調な賃料の増額基調は継続

2020年8月期 運用ハイライト

① テナント入替による賃料増減率： **+20.7%**

(増額入替のみの賃料増額率： +24.2%)

② 賃料改定による賃料増減率： **+4.6%**

(増額改定のみの賃料増額率： +6.8%)

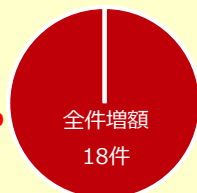
③ PMO賃料改定による賃料増減率： **+6.7%**

(再契約含む)

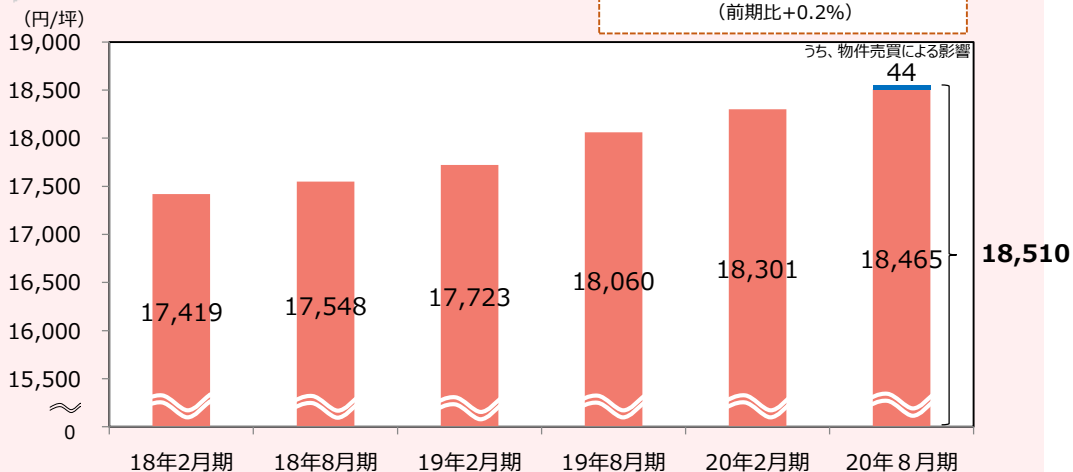
④ 賃料ギャップ^(注1)

2020年8月期末時点： **+10.1%** (前期比+0.2%拡大)

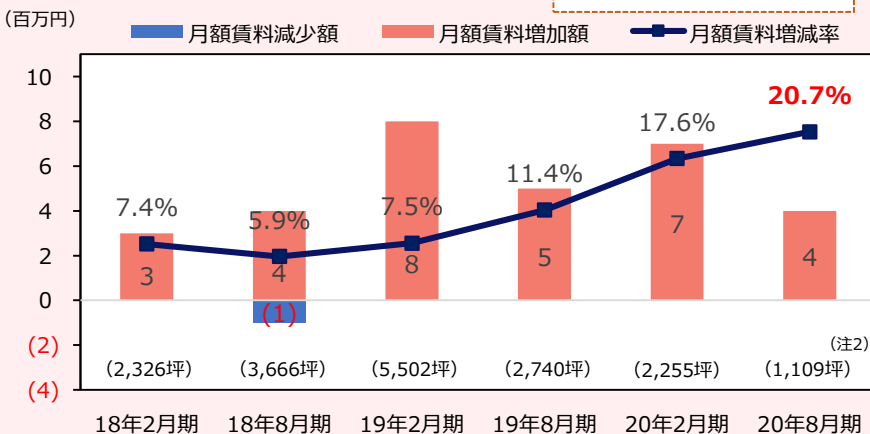
PMO改定件数内訳



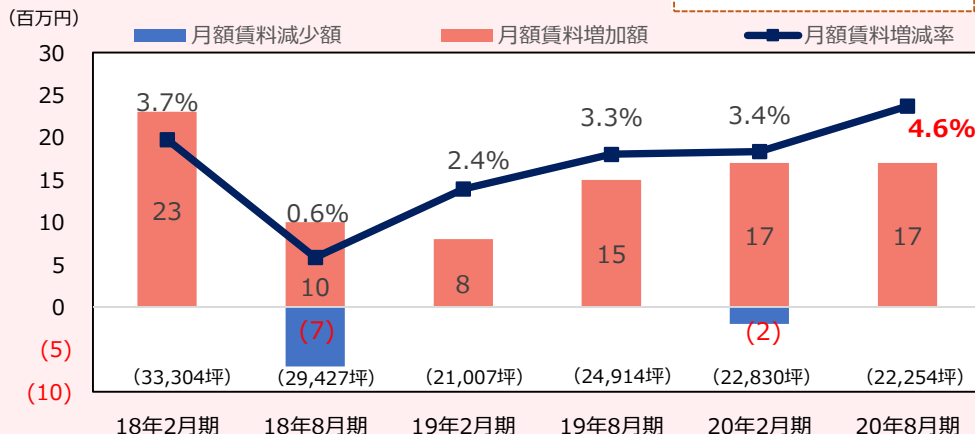
平均賃料単価推移



テナント入替による賃料増減^(注3)



賃料改定による賃料増減^(注3)



(注1) 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2) 短期契約の入替は除いています。

(注3) グラフ下部の () 内数値は、テナント入替対象面積及び賃料改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。

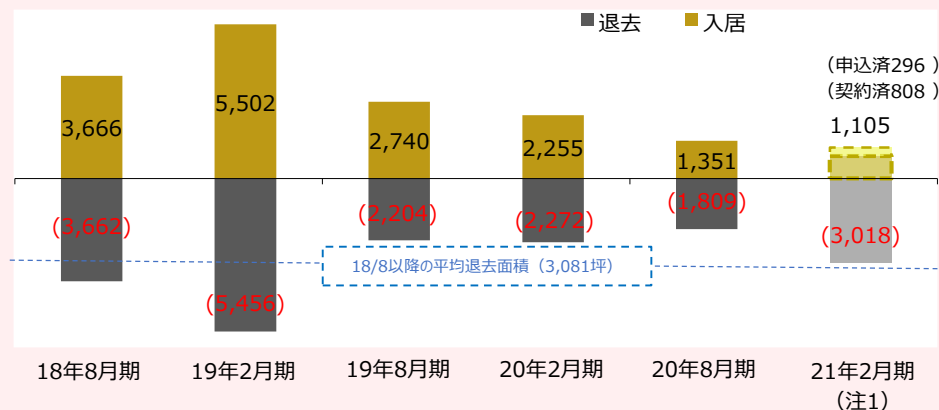
内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

賃貸マーケット環境認識（リーマンショック時との比較等）

- ① 景気動向：リーマンショック時とは景気悪化の背景や財政・金融支援等が大きく異なり、回復は相対的に早いと想定
- ② 需給環境：リーマンショック前に見られた過度な賃料高騰の動きはなく、今後のオフィス供給量も限定的
- ③ テレワーク浸透：一定程度の影響は考えられるが、「オフィス不要論」は後退

▶ 入退去面積の推移（坪）



<2021年2月期>テナント入替の進捗 (注1)

解約(予定)面積：**3,018坪**

入居(予定)面積：**1,105坪**

(内訳) 契約済... 808坪 →
申込済... 296坪 (注2)

入替による賃料増減率
+22.1%
(東京圏+11.9%)
(地方圏+69.9%)

▶ PMOの運用状況

コロナウイルス関連に起因した解約ニーズ

- ・ コロナウイルスに起因する業績悪化、固定費削減
- ・ テレワーク拡大に伴うオフィス縮小



ハイスペックオフィスへの新規入居ニーズの継続

- ・ 企業の競争力確保や出社する価値・魅力のあるオフィスへの安定的な需要は引き続き健在

好立地

グレード感

設備仕様

ソフトサービス

BCP

<2021年2月期>テナント入替の進捗 (注1)

解約(予定)面積：**635坪** (コロナウイルスとの関連性なし)
596坪 (コロナウイルスに起因した解約)

入居(予定)面積：**544坪**
(内訳) 契約済... 482坪
申込済... 62坪 (注2)

入替による賃料増減率
+12.9%

(注1) 2020年9月末日時点の数値を記載しています。
(注2) 「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～

Residential

コロナウイルスにより一時的に申込みは減少するも、入替を通じた増額基調は継続。足元では個人・法人ともに需要が回復傾向

2020年8月期 運用ハイライト

① 入替・更新時の賃料増減

①入替時の賃料変動
865件/1,149件 (75.3%) の増額入替
月額賃料増減率 **+4.3%** (+5,010千円/月)

②更新時の賃料変動
330件/2,082件 (15.9%) の増額更新
月額賃料増減率 **+0.4%** (+832千円/月)

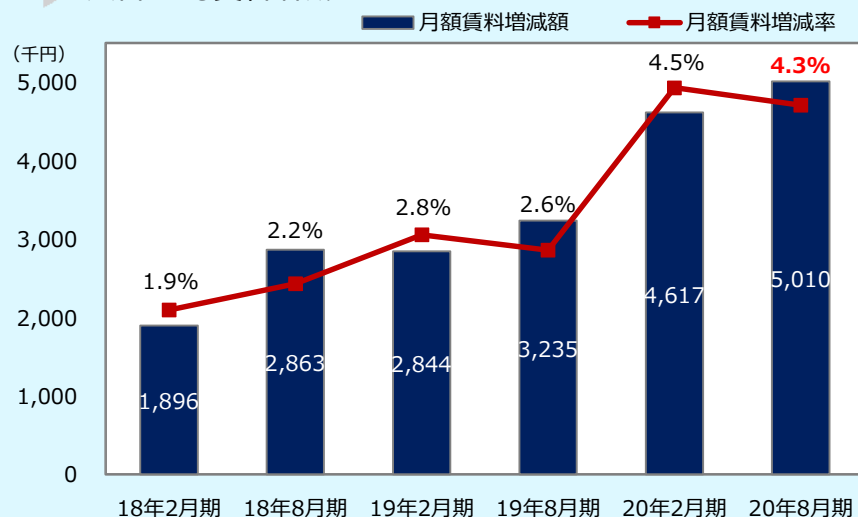
② エリア特徴を捉えた戦略的リーシングにより、内部成長を実現

東西線エリア (10物件) で法人をターゲットとした戦略的リーシングにより、増額を実現

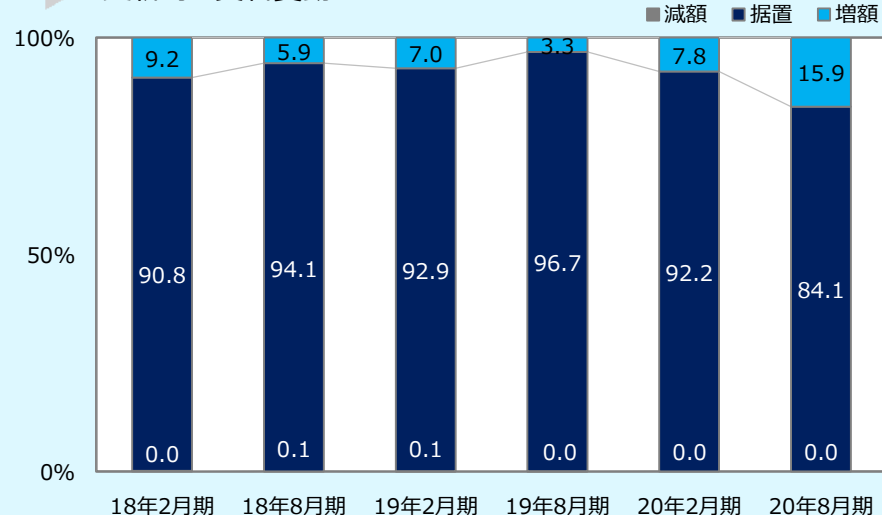
賃料増減率: **+9.0%** (+596千円/月)

物件名称	契約戸数	賃料増減額	賃料増減率
プライムアーバン行徳Ⅱ	18	245,000円 /月	19.6%
プライムアーバン行徳Ⅰ	4	41,000円 /月	15.1%
プライムアーバン行徳Ⅲ	19	157,000円 /月	11.4%
プライムアーバン浦安	2	16,000円 /月	11.0%

入替による賃料増減



更新時の賃料変動



Retail

駅前立地型商業には一時的減額・売上歩合減少等の影響。居住地立地型商業は安定収益を下支え

2020年8月期 運用ハイライト

駅前立地型商業施設

外出自粛等の影響により飲食系テナントを中心に売上が減少
(売上前年同月比)

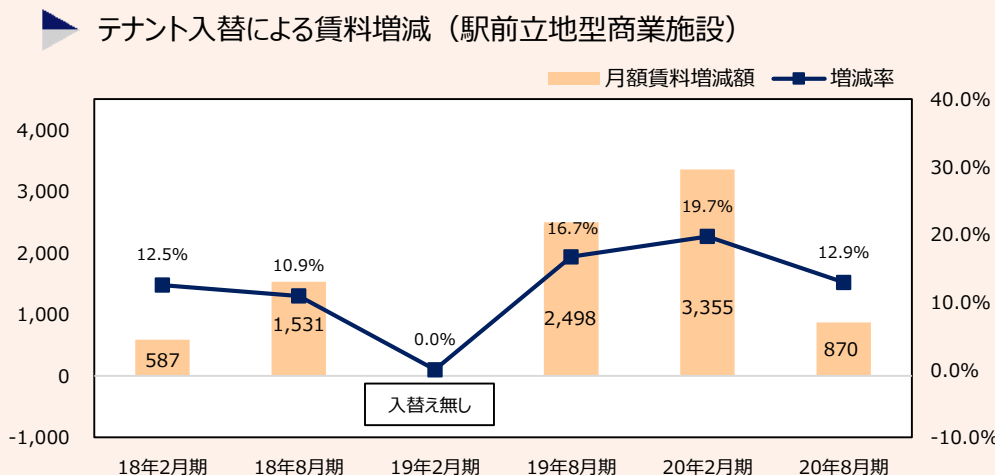
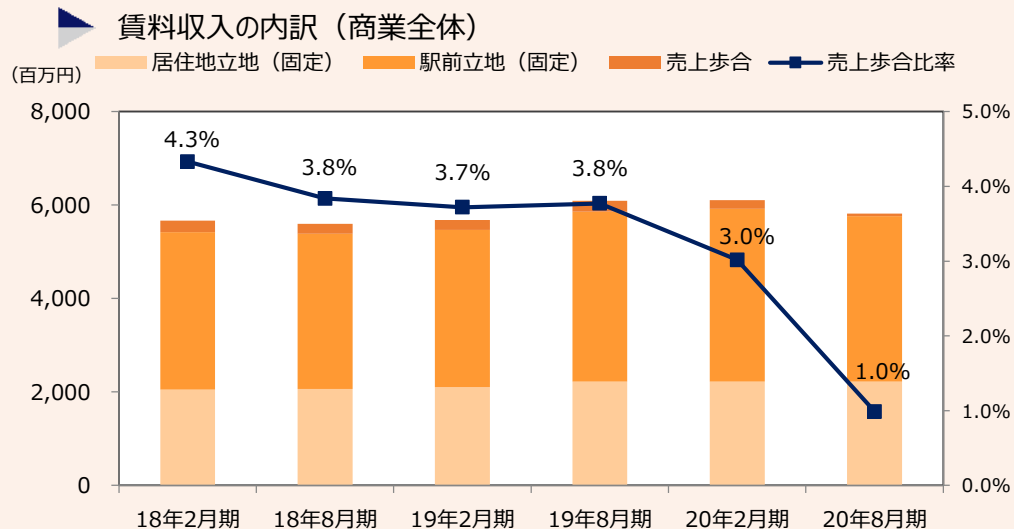
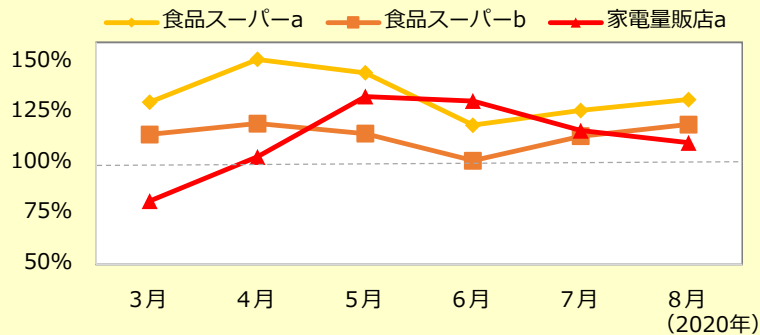
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
GEMS9物件	60.5%	9.5%	15.5%	42.1%	47.5%	44.9%	-
UCW	2.8%	0.8%	0.7%	24.1%	27.2%	27.3%	39.0%

→ 経済的な支援と合わせて、販促を通じた営業支援による退店・入替回避

居住地立地型商業施設

コロナウイルス特需により、食品スーパー系テナントや家電量販店等の専門店の売上は好調に推移

(参考) 第10期売上状況推移 (前年同月比) (注)



(注) 2020年10月14日時点で、2020年3月～8月の売上を把握可能なテナントを対象にしています。

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Retail

GEMS

▶ 運営状況

▷ 売上推移（前年同月比）

	2020年					
	3月	4月	5月	6月	7月	8月
GEMS9物件	60.5%	9.5%	15.5%	42.1%	47.5%	44.9%

▶ 今後の方針

▷ 追加販促による売上回復支援

テナントリーション強化の目的も含め、販促費上積みによる効果的な売上向上策を検討・実施

販促費用：**437万円**/物件（通常期：250万円/物件）

- （販促例）
- ・オーナー負担型の割引クーポン
 - ・テイクアウト/デリバリーの導入支援 等


▷ リーシング体制の強化

NREグループと連携したリーシングを含む運用体制の強化

ユニバーサル・シティウォーク大阪

▶ 運営状況

▷ 売上推移（前年同月比）

	2020年						
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
UCW	2.8%	0.8%	0.7%	24.1%	27.2%	27.3%	39.0%
USJ	 パーク休園 段階的チケット販売地域拡大（7/20より全国）						

<10月第1週目の売上状況>

（平日）**39.1%** （週末）**52.5%**

▶ 今後の方針

集客回復及び売上向上に向けて、USJ新コンテンツ導入・イベント開催と合わせた効果的な販促を実施

<USJの今後のイベント>

- ・ STAND BY ME ドラえもん2 XRライド（2020年8月～）
- ・ ハロウィーン、クリスマスイベント
- ・ 世界初の「SUPER NINTENDO WORLD」来春オープン

中座くだおれビル

▶ リニューアルスケジュール

コロナウイルス禍のリーシング環境等を踏まえて、リニューアル時期を延期（従前：2021年春リニューアル・オープン予定）

▶ 今後の方針

- ・ 延長期間のキャッシュ・フロー最大化を目的とした既存テナントの契約延長協議
- ・ 路面小規模区画への催事テナントの誘致
- ・ アフターコロナを踏まえたMD/コンセプトの修正検討

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Logistics

コロナウイルス禍の影響は見られず、引き続き長期固定契約を背景とした安定収益を創出しながらもアップサイドを実現

2020年8月期 運用ハイライト

Landport岩槻 契約期間の長期化

短期契約（6か月）を締結していた1/2区画（3,580坪）について、同テナントと3年間の延長再契約を締結

契約賃料：
従前テナント比 **+5.6%**

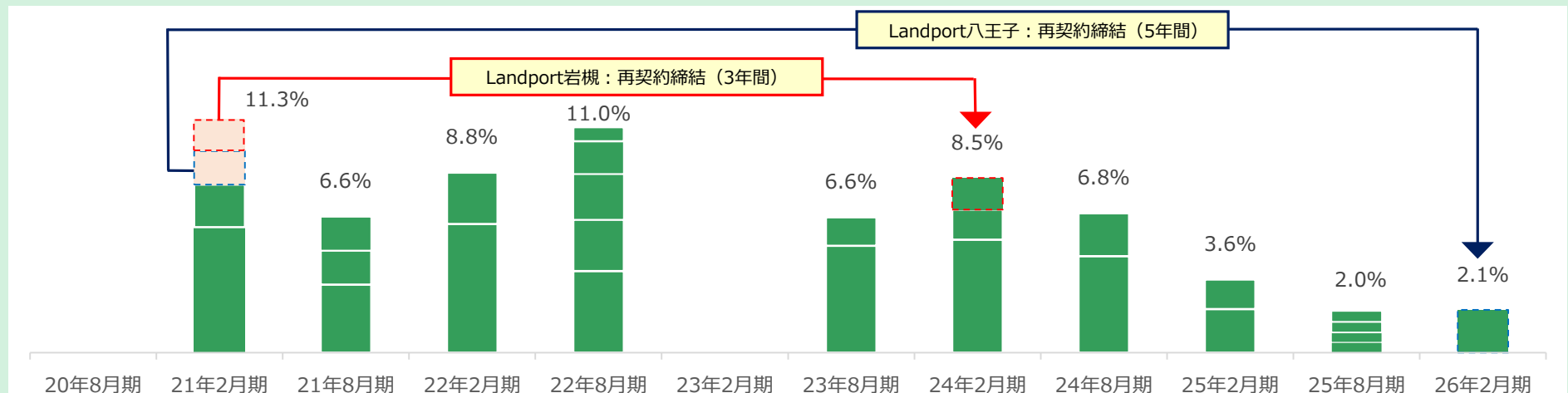


Landport八王子 各テナントとの契約締結

- ① LED工事実施に伴うグリーンリース契約の締結
3テナント（3,781坪）とグリーンリース契約を通じて賃料増額を実現
(従前テナント比: +6.5%)
- ② 大型テナントとの再契約
2021年2月期に定借期間満了を迎える大型テナント（4,652坪）と、5年間の長期・再契約を締結



契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



鑑定評価の状況

含み益が1,497億円に拡大（前期比+85億円）

用途別鑑定評価額の状況

	20年2月期			20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	67	525,030	52,193	68	531,560	54,058
商業	50	203,205	27,270	51	204,120	26,708
物流	20	204,180	39,410	21	220,660	44,764
住宅	154	213,847	21,904	155	217,472	23,849
宿泊施設	2	6,550	149	2	6,440	61
その他	1	5,420	283	1	5,430	293
合計	294	1,158,232	141,212	298	1,185,682	149,735

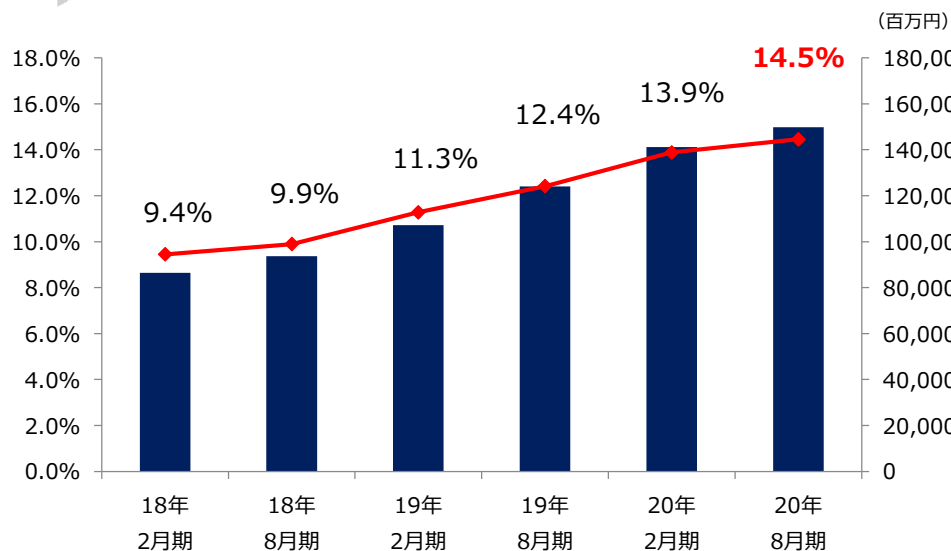
鑑定評価（前期比）（注1）

鑑定CAP	20年2月期	20年8月期
低下	223 物件	1 物件
維持	65 物件	292 物件
上昇	1 物件	1 物件

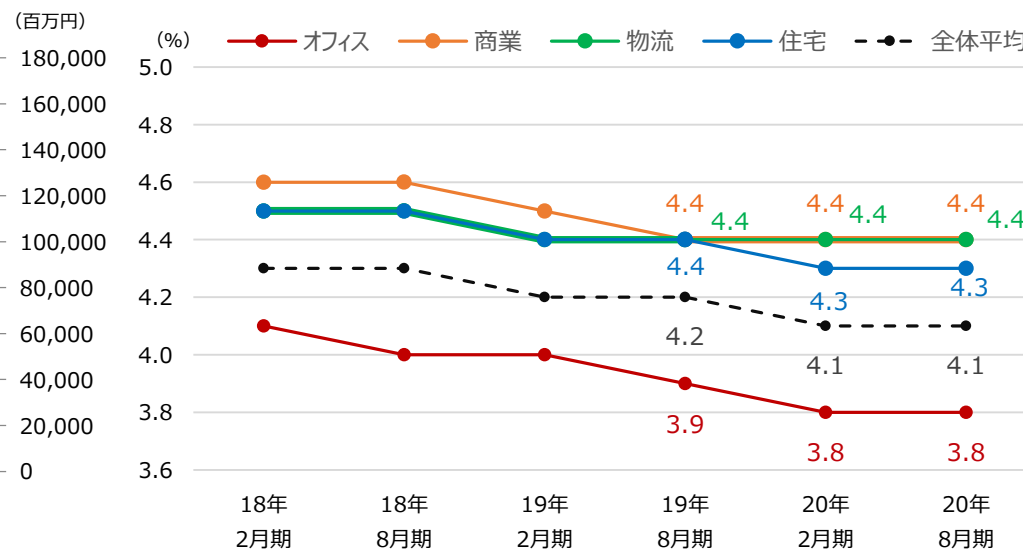
鑑定価格	20年2月期	20年8月期
上昇	227 物件	132 物件
維持	30 物件	131 物件
下落	32 物件	31 物件

（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）して算出。

6 ファイナンス



ファイナンスの状況

平均金利の低下及び借入年数の長期化を継続推進し、2回目となるグリーンボンドを発行

2020年8月期の新規借入れ

調達概要 (注1)	
総額	7,200百万円
平均金利	0.51%
平均借入年数	9.6年

2020年8月期のリファイナンス

返済概要 (注2)	
総額	33,400百万円
平均金利	1.33%
平均借入年数	7.8年

調達概要 (注3)	
総額	33,400百万円
平均金利	0.46%
平均借入年数	8.9年

2021年2月期の返済予定

返済予定 (注4)	
総額	32,400百万円
平均金利	0.70%
平均借入年数	5.6年

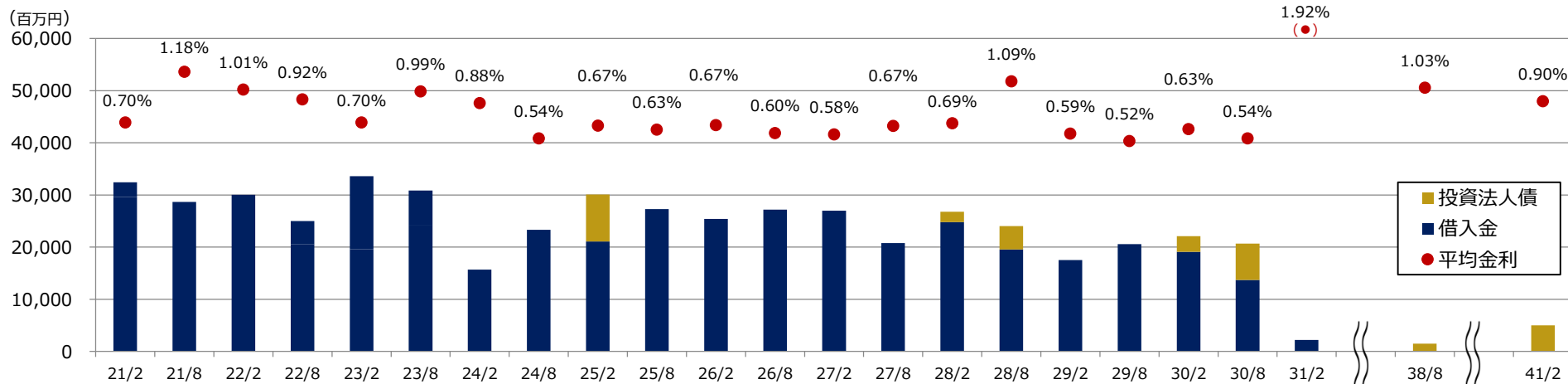
有利子負債の状況 (期末時点)

	19年2月期 (第7期)	19年8月期 (第8期)	20年2月期 (第9期)	20年8月期 (第10期)
有利子負債の残高	497,112 百万円	510,770 百万円	510,727 百万円	517,884 百万円
平均残存年数	4.52 年	4.64 年	4.82 年	4.97 年
平均借入金利	0.87 %	0.83 %	0.82 %	0.76 %
長期借入比率	86.9 %	86.0 %	87.1 %	88.2 %
固定金利比率	95.4 %	94.1 %	95.6 %	95.7 %
LTV水準	44.5 %	43.9 %	42.8 %	43.2 %

グリーンボンドの発行

第6回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	
発行額	7,000百万円
利率	0.54%
発行年月日	2020年8月14日
償還期限	2030年8月14日

返済期限の分散化 (期末時点)



(注1) 3/25にコメントラインにて調達した4,500百万円については、8/14に投資法人債発行にて長期固定化した後の内容を反映しています。なお、金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

(注2) 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3) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

(注4) 年数は調達時の数値、金利は2020年8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。



ESGへの取り組み



ESGへの取り組み (Topics)

ESGの取組みを積極的に推進した結果、MSCI社のESG格付けはJ-REIT最高評価 (AA)を獲得

▶ MSCI ESG Ratings においてJ-REIT最高評価である「AA」を獲得

グリーン認証の取得促進や投資法人役員のダイバーシティ（女性監督役員の登用）等が評価され、A → AA（J-REIT最高評価）へ格上げ
また、本投資法人は、「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に継続的に採用



2020 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数とは

日本株の時価総額上位700銘柄の中から、深刻な不祥事が発生している銘柄は対象外とした上で、各業種の中からESG格付けが相対的に高い銘柄を選別して構成する指数

年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）が、ESGの取組みに基づいた投資を行うために選定したESG指数（ベンチマーク）に採用

GPIF運用資産額：13,061億円（2020年3月末時点）（注）

▶ TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同

NMFの資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、2020年7月、TCFD提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」への加入を決定



- TCFDとは

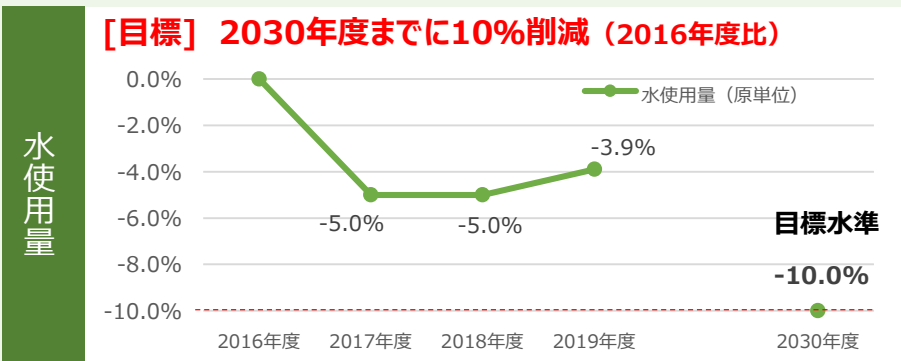
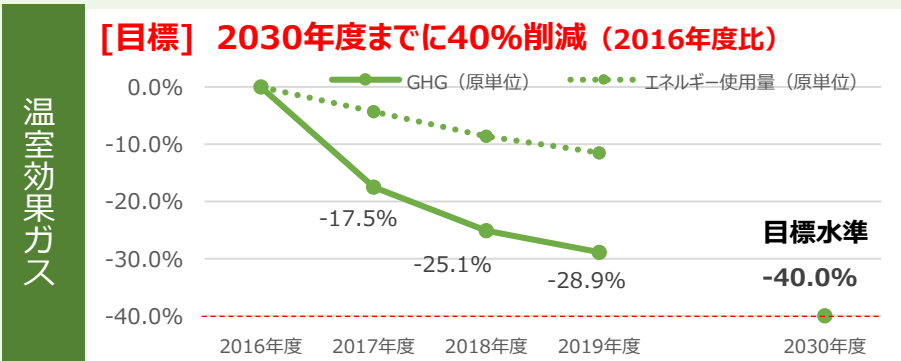
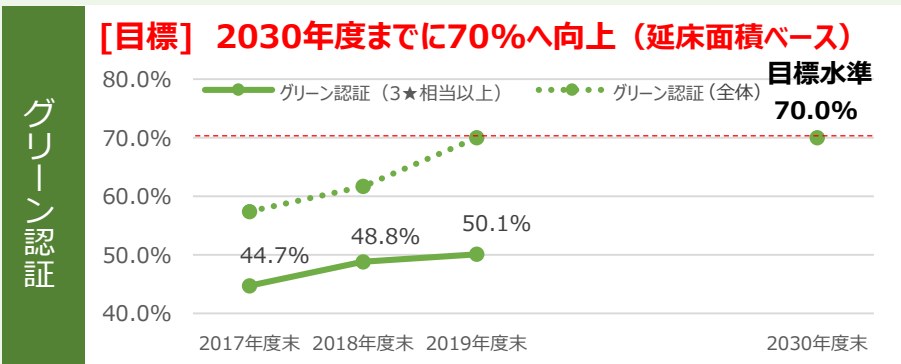
金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」

気候変動は世界経済にとって深刻なリスクとし、企業等に対して「ガバナンス」「戦略」「指標と目標」「リスク管理」について把握・開示を推奨する提言を公表

TCFD賛同機関数：1,433機関（うち、日本306機関）
（2020年9月28日時点）

ESGへの取り組み (E : 環境)

▶ 環境指標推移



▶ 環境負荷軽減への具体的取り組み

① 電力会社の切替え等により、**電気使用料とCO2の削減をともに実現**

電力会社の入札 (相見積もり) を実施し、電気使用料 (コスト) を削減するとともに、CO2排出量の削減可能な“最適な電力調達先”を選定

対象物件数 : **86**物件 (オフィス42、商業16、物流7、住宅21)

電力使用量削減額 (想定) : **▲114百万円/年 (▲8.5%)** ※切替時の想定額

CO2削減量 (想定) : **▲3,011t/年 (▲4.5%)**

⇒ 第10期より順次切り替え、第13期にフル寄与

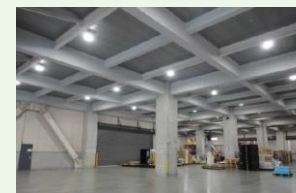
② 環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施 (当期に工事完了した事例)

① LED化による省エネ促進

- ・新宿野村ビル
- ・麴町ミネアムガーデン
- ・NMF芝ビル
- ・相模原田名ロジスティクスセンター
- ・Landport板橋
- ・ユニバーサル・シティウォーク大阪
- ・プラウドフラット門前仲町 I
- ・プライムアーバン芝浦LOFT 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>

▲2,887Mwh/年の削減 (約▲61.6%)



Landport板橋

② 空調設備更新による省エネ促進

- ・西新宿昭和ビル
- ・NMF横浜西口ビル
- ・Landport厚木
- ・厚木南ロジスティクスセンターA棟 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>

▲443Mwh/年の削減 (約▲15.3%)

▶ 社会「S」への取り組み

▶ 新型コロナウイルス感染拡大防止への対応

保有物件における取り組み	資産運用会社における取り組み
<ul style="list-style-type: none"> アルコール消毒液、検温器の設置 店舗出入口の開放による換気 足跡テープ等の設置によるソーシャルディスタンス確保 各テナントでの検温の実施 等 	<ul style="list-style-type: none"> アルコール消毒液の設置 会議室等へのパーティション設置 従業員へ自宅勤務や時差通勤を推奨 オンライン会議システムの整備 訪問者への検温実施 等



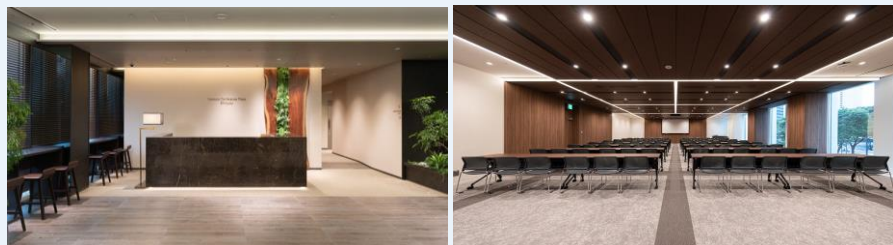
▶ 「野村コンファレンスプラザ新宿」オープンによるテナント利便性の向上

新宿野村ビル48階にて営業していた「野村コンファレンスプラザ新宿」を利便性向上のため、2020年10月5日、同ビル2階に移設しリニューアルオープン

<リニューアルのポイント>

- ・ エントランスホールからのダイレクトアクセス
- ・ 大人数利用に対応する収容力を有し、かつ可変性に優れた機能的な会議室
- ・ 同時通訳機能等を備えた最新鋭のAV機器の導入

**入居テナントをはじめ、利用者の満足度アップに貢献
災害時には、対策本部としての利用も可能**



▶ ガバナンス「G」への取り組み

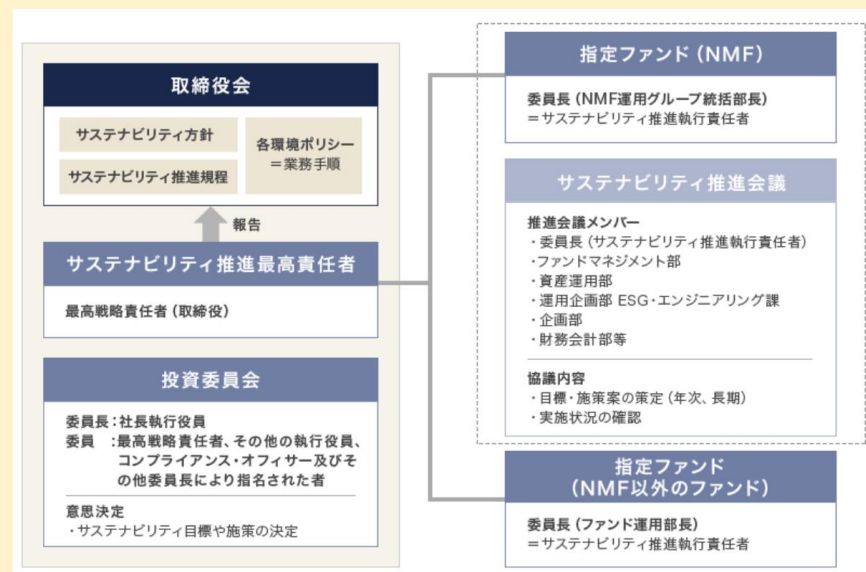
▶ 実効性あるサステナビリティ推進体制

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、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体制の実効性を評価する第三者認証

[認証・登録対象範囲]

オフィス・居住用施設への投資、運用及び管理



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。