



MASTER  
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

14<sup>th</sup>

2022年8月期決算説明資料

October 18, 2022

MASTER FUND



<b>1. 決算ハイライト</b>	
• 2022年8月期（第14期）決算ハイライト	4
<b>2. 外部成長</b>	
• 第14期・第15期の取得物件	7
• 住宅セクターでの入替	8
• コロナ禍以降の入替実績	9
• 外部成長方針	10
<b>3. 内部成長</b>	
• 各セクターの運用状況	12
<b>4. 鑑定評価</b>	
• 鑑定評価	25
<b>5. ファイナンス</b>	
• リファイナンス等の状況	27
• 有利子負債調達の分散状況	28
<b>6. 業績予想</b>	
• 2023年2月期（第15期）、2023年8月期（第16期）業績予想	30
<b>7. ESGへの取り組み</b>	
• 活動の軌跡	33
• E：環境	34
• S：社会	35
• G：ガバナンス	37
• マテリアリティ	38
• 本投資法人の取り組み	39
• 資産運用会社の取り組み	40
• TCFD提言に基づく開示	41



# 決算ハイライト



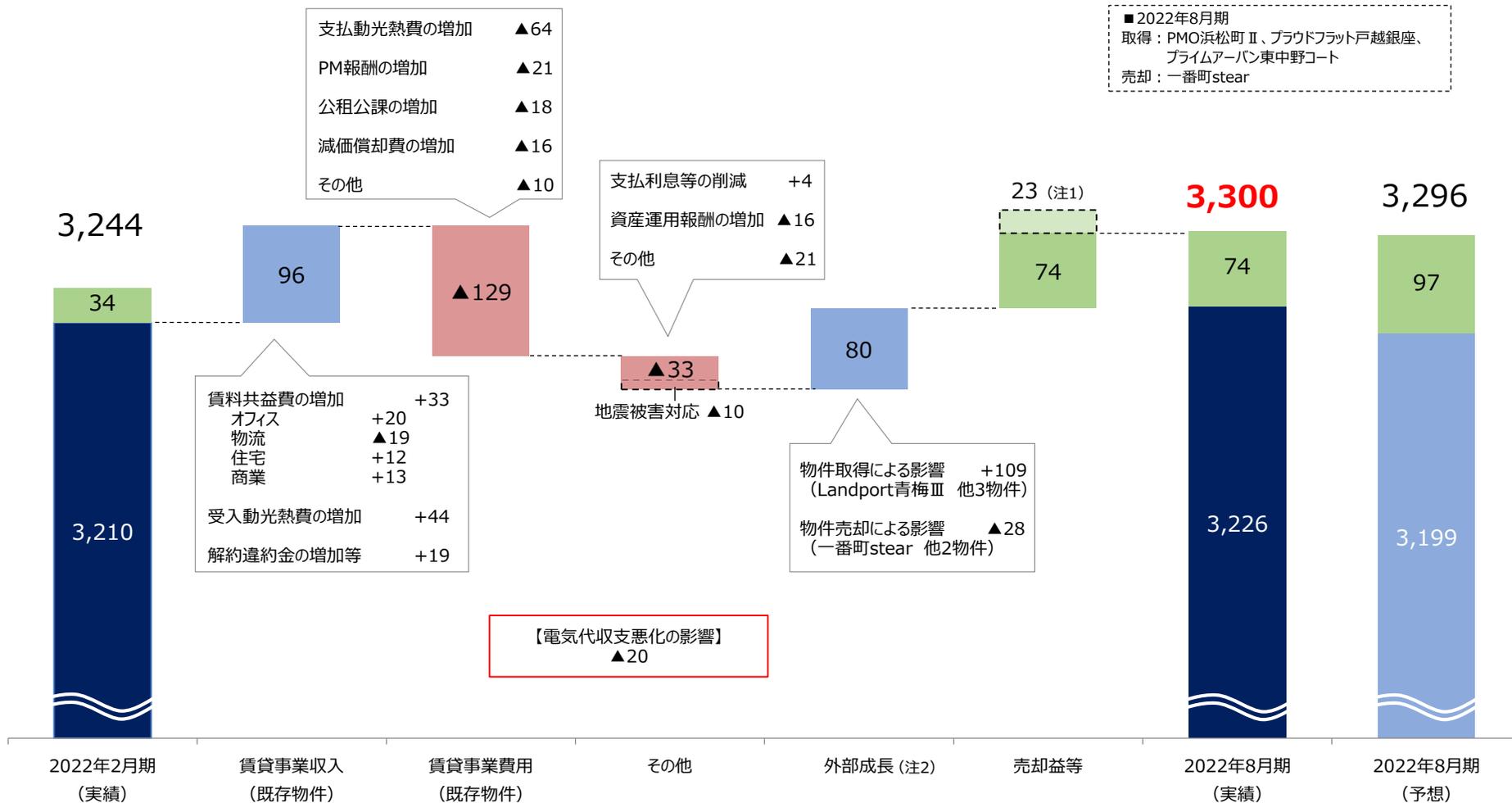
# 2022年8月期（第14期）決算ハイライト



実力分配金の成長を実現し、一部売却益を内部留保したうえで業績予想比+4円（3,300円）で着地

▶ 一口当たり分配金の増減要因（円/口）

■ 増配要因   ■ 減配要因   ■ 内部留保の積立て   ■ 売却益による分配



（注1）2022年2月期の一口当たり内部留保取崩し分（駿台あざみ野校の売却損相当額）63円の内部留保積立て及び、Landport八王子Ⅱの空調機器受贈益33円を除く内部留保の積立て額を示しています。

（注2）2022年2月期中の物件取得売却に伴う影響を含みます。

# 2022年8月期（第14期）決算ハイライト



(単位：百万円)

	2022年2月期 (第13期)	2022年8月期 (第14期)	差異	2022年8月期 (第14期)	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(B)-(C)
営業収益	37,520	39,022	1,501	38,762	259
賃貸事業収入	34,654	35,249	594	35,268	-19
その他賃貸事業収入	2,703	3,015	312	2,736	278
不動産等売却益	162	757	595	757	0
営業費用	22,927	23,437	510	23,294	143
賃貸事業費用	15,972	16,652	679	16,493	158
うち修繕費	1,273	1,326	53	1,271	54
うち公租公課	3,246	3,313	66	3,325	-12
うち減価償却費	5,609	5,738	128	5,751	-12
うちその他賃貸事業費用	5,842	6,274	431	6,144	129
不動産等売却損	300	-	-300	-	0
資産運用報酬	3,385	3,460	74	3,450	10
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	646	703	56	729	-26
営業利益	14,593	15,584	991	15,467	116
営業外収益	3	3	0	-	3
営業外費用	2,216	2,195	-20	2,196	-0
支払利息その他融資関連費用	2,205	2,185	-19	2,186	-0
その他営業外費用	10	10	-	10	0
経常利益	12,380	13,392	1,012	13,271	120
特別損益	-	109	109	-50	159
当期純利益	12,377	13,499	1,121	13,220	279
(売却損益除く当期純利益)	(12,515)	(12,741)	(226)	(12,462)	(278)
利益分配金 a	12,377	13,499	1,122	13,202	297
利益超過分配金 b	2,918	2,060	-858	2,338	-278
分配総額 a+b	15,296	15,560	264	15,541	18
内部留保	-300	561	861	300	261
(内部留保総額)	(2,391)	(2,952)	(561)	(2,691)	(261)
一口当たり分配金 (円)	3,244	3,300	56	3,296	4
うち利益分配(円)	2,625	2,863	238	2,800	63
うち一時差異等調整引当額(円)	444	403	-41	404	-1
うちその他の利益超過分配(円)	175	34	-141	92	-58
総資産	1,187,420	1,187,581	161	1,187,144	437
有利子負債	517,756	517,463	-292	517,713	-250
LTV	43.6%	43.6%	0.0%	43.6%	0.0%
時価総額	715,767	802,527	86,759	-	-
NOI	26,995	27,350	355	27,263	87
FFO	20,755	21,001	245	20,894	106

## 第14期実績 – 第13期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	1,501
賃貸事業収入	594
既存物件の賃料共益費	156
物件取得・売却による影響	437
その他賃貸事業収入	312
受入動光熱費の増加	200
解約違約金の増加等	112
不動産等売却益	595
営業費用	510
賃貸事業費用	679
支払動光熱費の増加	294
減価償却費の増加	128
PM報酬の増加	120
公租公課の増加	66
その他費用の増加	70
不動産等売却損	▲300
資産運用報酬・その他営業費用	131
営業外費用	▲20
支払利息その他融資関連費用	▲19
特別損益	109
特別損失 (地震被害の発生)	▲46
特別損益 (受贈益)	155
当期純利益	1,121
前期内部留保取り崩しの剥離	▲300
当期内部留保積立て (不動産等売却益の一部及び受贈益相当分)	▲561



## 2 外部成長





## 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
NOI利回り(注1)	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

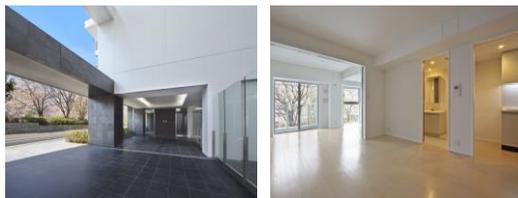


取得日	2022年4月1日
取得価格	5,500百万円
NOI利回り(注1)	3.6%
竣工年月	2020年7月

## 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
NOI利回り(注1)	4.4%
竣工年月	2009年4月

## 居住用施設 プラウドフラット根津谷中



「根津」駅徒歩6分の好立地に所在  
主要ビジネスエリア及び商業集積エリアへのアクセスも良好



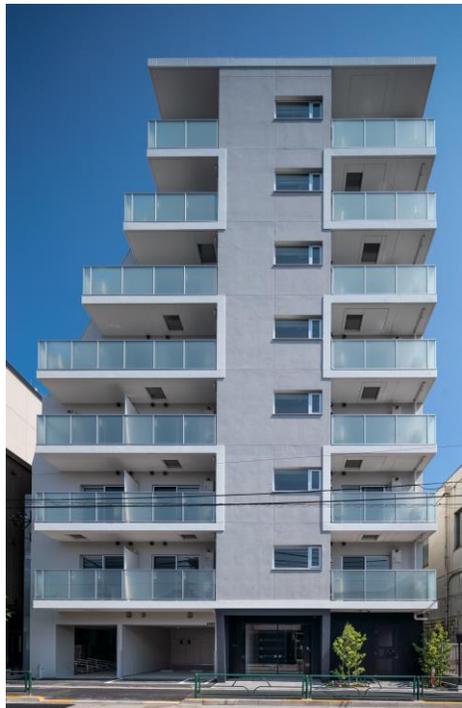
取得予定日	2023年1月6日
取得予定価格	1,400百万円
NOI利回り(注1)	4.2%
竣工年月	2020年7月

(注1) 鑑定NOIを取得価格で除して算出しています。



## 築浅かつ都内の好立地物件を取得するとともに、築古・地方等を中心に8物件売却し、約13億円の売却益も実現

### 【取得】 プラウドフラット根津谷中 （築年数 2.4年）<sup>(注1)</sup>



取得予定日	2023年1月6日
取得予定価格	1,400百万円
NOI利回り <sup>(注2)</sup>	4.2%
償却後 NOI利回り <sup>(注3)</sup>	3.5%



### 【売却】 住宅8物件 （平均築年数 20.0年）<sup>(注1)</sup>

物件名	エリア	売却価格	築年数 <sup>(注1)</sup>
プライムアーバン高井戸	東京都	1,310百万円	35.8年
プライムアーバン向島		636百万円	33.1年
プライムアーバン西船橋	千葉県	967百万円	16.6年
プライムアーバン知事公館	北海道	300百万円	14.7年
プライムアーバン円山		257百万円	14.7年
プライムアーバン北24条		459百万円	14.7年
プライムアーバン葵	愛知県	763百万円	16.2年
プライムアーバン鶴舞		1,281百万円	14.3年

売却予定日	2022年10月31日
売却予定価格合計	5,974百万円
鑑定評価額合計	4,954百万円
平均NOI利回り <sup>(注4)</sup>	4.8%
平均償却後NOI利回り <sup>(注5)</sup>	3.2%

### 入替の主な効果

- ・ 住宅セクターの東京圏比率向上 **84.3% → 85.3%**
- ・ 住宅セクターの築年数改善 **16.2年 → 16.0年** <sup>(注6)</sup>
- ・ **12.8億円**の売却益実現

(注1) 築年数は取得予定日時点又は売却予定日時点を基に算出しています。(注2) 鑑定NOIを取得価格で除して算出しています。

(注3) 鑑定NOIから、減価償却費の試算額を控除した金額を取得予定価格で除した数値を記載しています。(注4) 第13期及び第14期実績NOIの合計値を売却価格で除して算出しています

(注5) 第13期及び第14期実績償却後NOIの合計値を売却予定価格で除した数値を記載しています。(注6) 本ページ記載の入替えの完了日時点と、入替えを行わなかった場合の同日時点での比較です。



## 継続した資産入替により、ポートフォリオクオリティ向上と売却益実現の双方を伴う外部成長を推進

第11期（2021年2月期）以降の取得（予定）物件（注1）

東京都内所在物件のみで6物件**480億円**  
（平均築年数 **2.8年**）

### 物流施設



Landport青梅 II



Landport青梅 III

### オフィス



PMO浜松町 II



プラウドフラット  
戸越銀座



プライムアーバン東中野コート



プラウドフラット  
根津谷中

### 居住用施設



第11期（2021年2月期）以降の売却（予定）物件（注1）

築古、地方物件を中心に12物件**197億円**  
（平均築年数 **21.5年**）

売却物件

- ★ オフィス
- ★ 商業施設
- ★ 居住用施設



### 入替の主な効果

- 東京都内所在の物件取得と地方物件の売却により、**東京圏比率が向上**（82.7% → 83.9%）
- 築浅物件の取得と築古物件の売却により、**ポートフォリオ築年数が改善**（21.6年 → 20.8年）（注2）
- スポンサーが開発した築浅・好立地の先進的物流施設取得により、**物流セクター比率が拡大**（17.7% → 20.1%）
- **29.0億円の売却益を実現**（注3）

（注1）ユニバーサル・シティワーク大阪（底地）の取得と三菱自動車 葛飾店（底地）の一部売却は除いています。

（注2）本ページ記載の入替え完了日時点と、入替えを行わなかった場合の同日時点での各種比較です。

（注3）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るため除外しています。



## スポンサー開発物件を中心とした厳選投資を継続、入替等を通じた売却も引き続き推進

### 取得

- スポンサー開発物件を中心に厳選投資（スポンサーパイプライン：8,200億円（注1））

< 4ブランド物件（注2）のクオリティ >

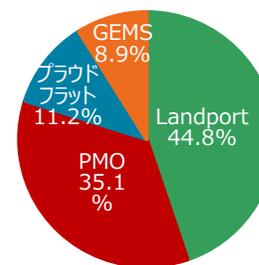
東京圏比率

**98.2%**

取得時平均築年数

**1.1年**

< 4ブランド物件の取得実績 >



### 売却

- 検討候補物件（約500億円）を中心に、入替・交換を活用して機動的に売却

#### 売却検討候補物件

オフィス	商業施設	居住用施設
築年数・スペックによる競争力低下や、今後のエリア需給バランス等を踏まえ収益性低下が見込まれる物件	コロナ禍の影響の大きい地方物件等パフォーマンス回復に時間を要する物件	築30年以上、地方物件、狭小シングル等、競争力の低下が見込まれる物件

- 売却益が発生する場合は、一部を分配金に上積みしながら、業績予想の達成度、課税回避可能な範囲等を踏まえたうえで、内部留保の拡充も推進（分配金3,300円を超える部分の留保を目安）

（注1）野村不動産ホールディングスの2023年3月期第1四半期の決算説明資料に基づいて記載しています。うち竣工済みは約3,000億円。

（注2）上場以降に取得した「PMO」、「GEMS」、「Landport」、「PROUD FLAT」シリーズを指します。詳細はP.48をご参照ください。



## 内部成長

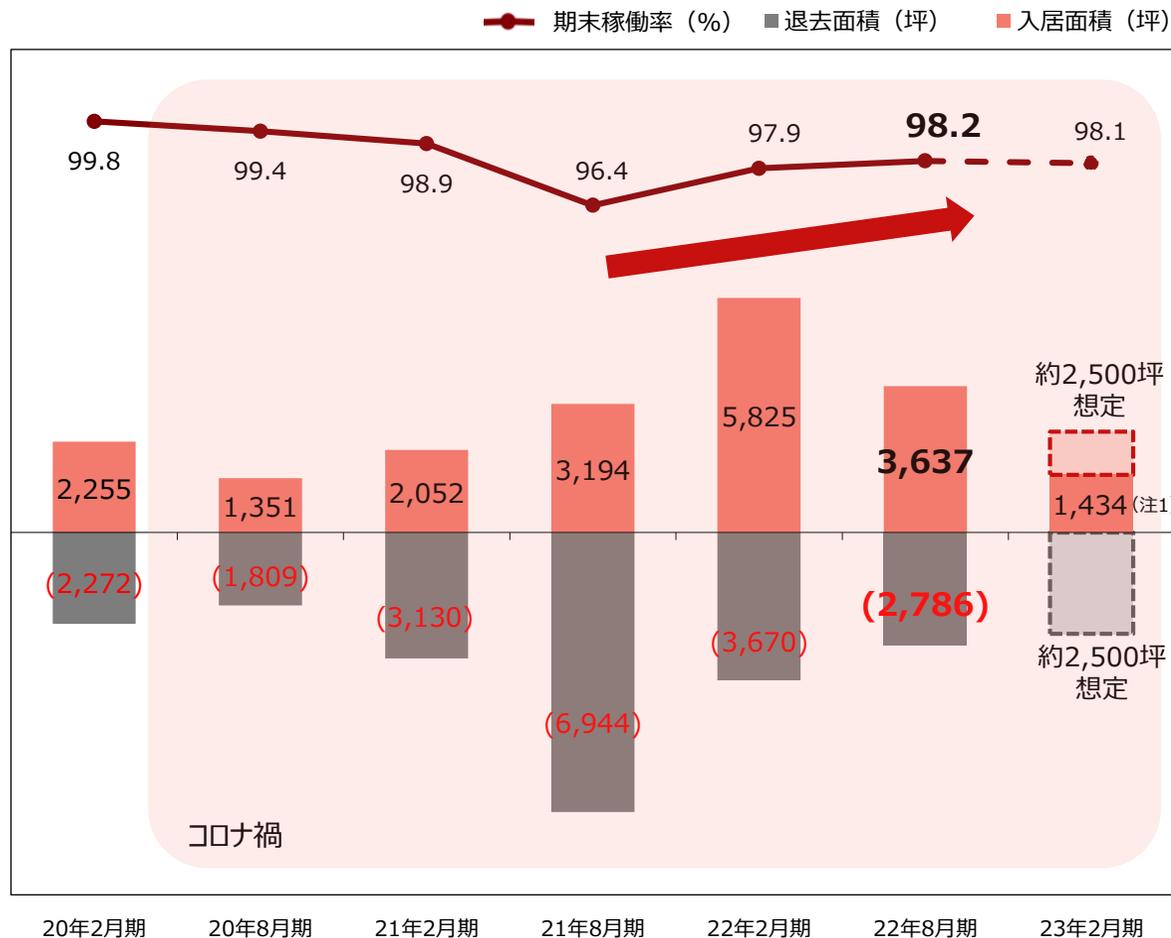




## Office

物件競争力と物件運営力を活かしたリーシングを継続した結果、期末稼働率は98%台まで回復

### ▶ 入退去面積・期末稼働率推移



(注1) 2023年2月期は、2022年9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。

(注2) 2023年2月期は、2022年9月末時点で解約予定の区画を対象としています。

### ▶ 入居理由 (注1)

前向きな理由による入居割合は上昇

	22年 2月期	22年 8月期	23年 2月期
入居件数	61件	42件	18件
<b>うち、前向き</b> 増床、拠点新設、 立地・スペース改善	<b>54件</b> (89%)	<b>34件</b> (81%)	<b>16件</b> (89%)

### ▶ 退去理由 (注2)

コロナ関連理由による退去割合は低下

	22年 2月期	22年 8月期	23年 2月期
解約件数	40件	35件	33件
<b>うち、コロナ起因</b> テレワーク、 業績不振	<b>18件</b> (45%)	<b>16件</b> (46%)	<b>14件</b> (42%)

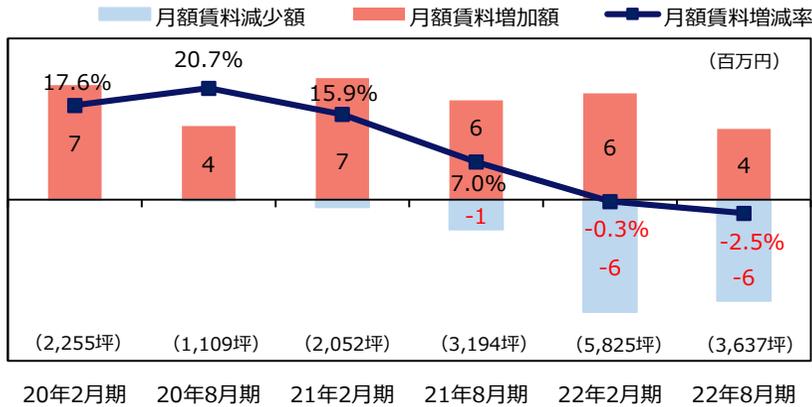


## Office

### 軟調なマーケットにおいても、賃料ギャップを活かしながら賃料水準をコントロール

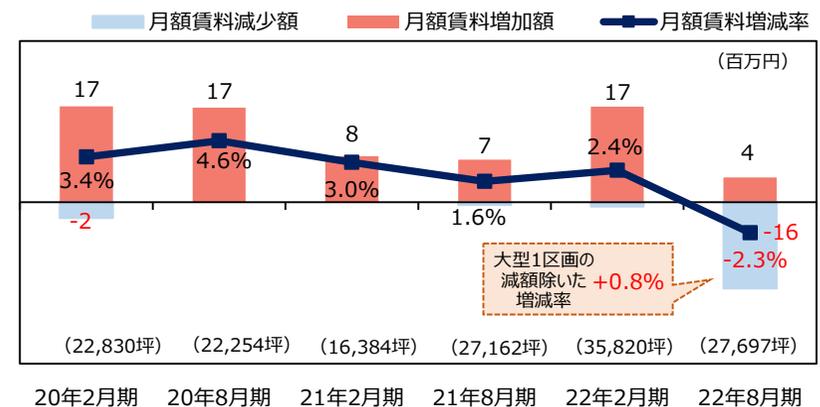
#### ▶ テナント入替による賃料増減 (注1)

増額入替のみの平均増額率 **+14.7%**



#### ▶ 賃料改定による賃料増減 (注1)

増額改定のみの平均増額率 **+5.7%**



#### ▶ 賃料ギャップ (2022年8月末時点) (注2) : **4.0%** (マーケット賃料 > 現行賃料)

#### 【 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、98%程度での安定した稼働を目指す  
(期中平均稼働率 22年8月期実績:97.7% ⇒ 23年2月期想定:97.7% (注3) )



(注1) グラフ下部の ( ) 内数値は、入替又は改定対象面積です。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。(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

### <PMO> 高い商品性と運営力を活かし、引き続き高いパフォーマンスを実現

▶ 22年8月期リーシング実績

新規入居 ... 911坪

賃料増減率 ... +1.1%

▶ 直近入居テナントの入居動機等

#### PMO浜松町Ⅱ

商品性
PMOのデザイン性や共用部・水回りのクオリティ、社員のモチベーション向上というコンセプトを評価



運営力
数年前に別のPMOで条件の合わなかったテナントに再アプローチし成約



#### PMO日本橋大伝馬町

商品性
業務拡大に向けて優れた人材を確保するために、PMOの洗練された外観デザインやブランド力を評価

#### PMO平河町

商品性
PMO独自の洗練された外観デザインや、1フロア1テナントのセキュリティの高さや独自性を評価



#### PMO八丁堀Ⅲ

スポンサー開発ブランドとのシナジー効果
数年前にPMOへの入居を希望していたものの条件面で折り合わず、H <sup>1</sup> Oに入居していたテナントが拡張移転

#### PMO日本橋大伝馬町

スポンサー開発ブランドとのシナジー効果
PMOの商品性への評価に加え、スポンサーによるH <sup>1</sup> Tの無料利用サービスが決め手の一つとなり成約

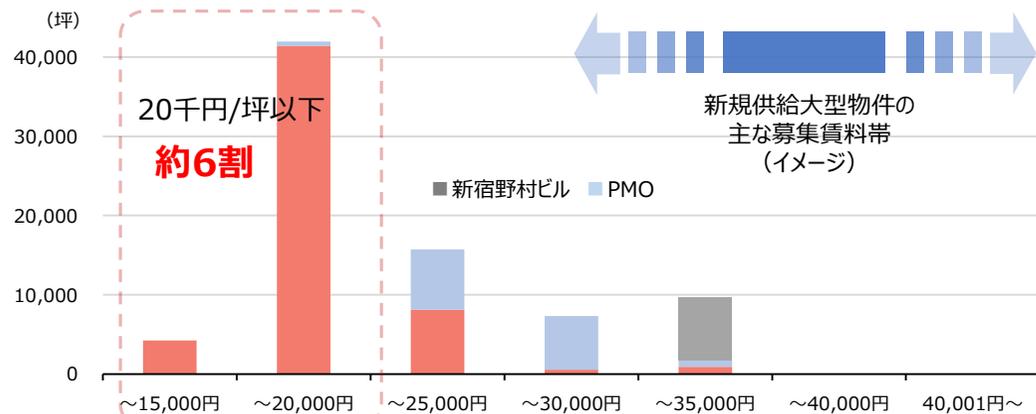




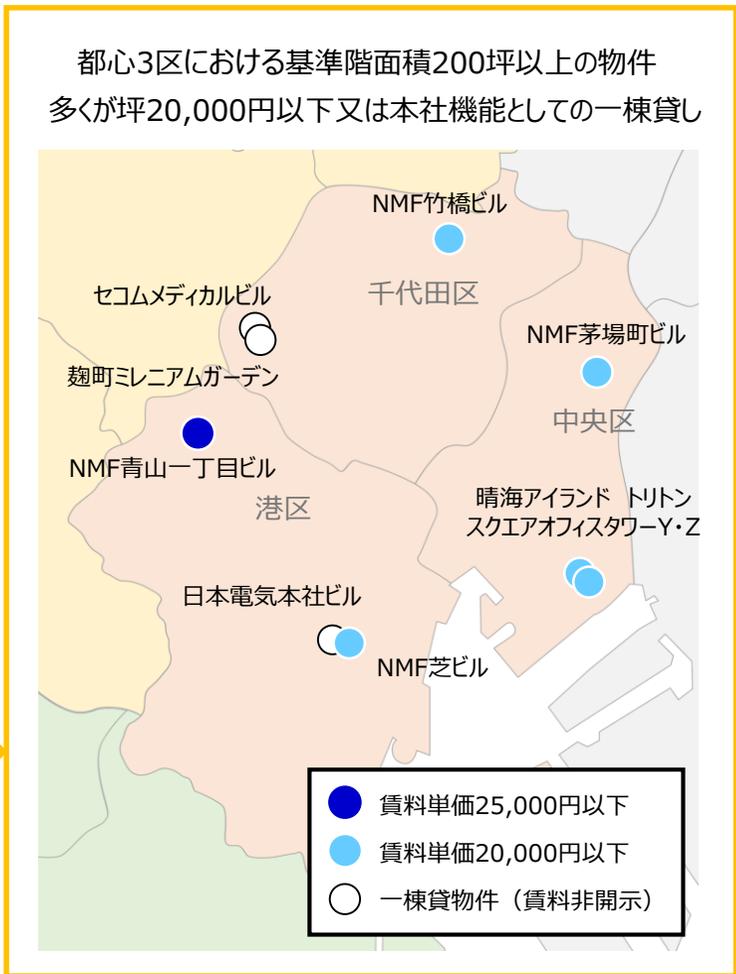
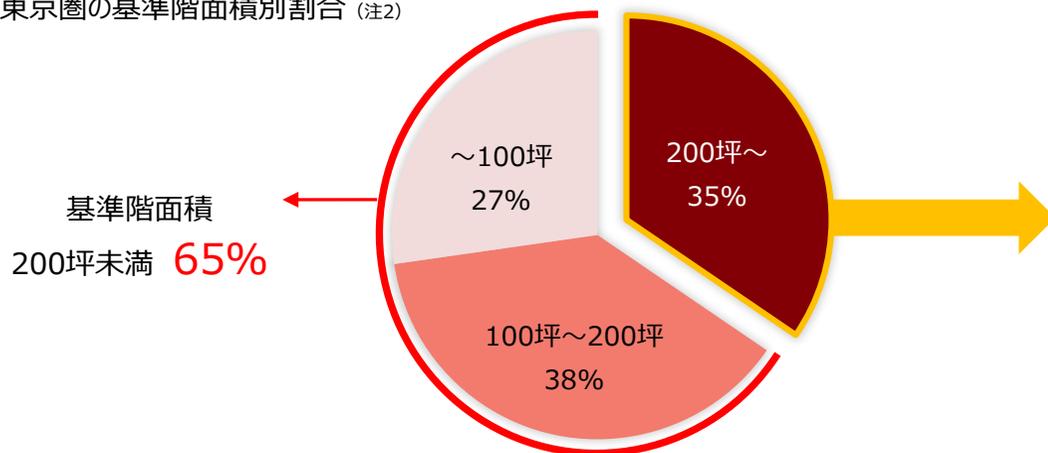
## Office

2023年供給物件と本投資法人の保有物件は、賃料帯・基準階面積等の特徴が異なるため、影響は限定的と予想

▶ 東京圏の賃料単価分布 (注1)



▶ 東京圏の基準階面積別割合 (注2)



(注1) 一棟貸し物件を除く保有物件の平均坪単価を元に、賃貸可能面積の累計面積を表しています。 (注2) 物件数割合にて算出しています。



## Office

### オフィスセクターの強み 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)

 野村不動産投資顧問

(プロパティマネジメント)

 野村不動産

 野村不動産パートナーズ

MASTER FUND 

野村不動産マスターファンド投資法人

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

#### 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)

・ H<sup>1</sup>T (サテライト型シェアオフィス)、H<sup>1</sup>O (クオリティ・スモールオフィス)、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」  
(予定含む開発実績：69棟)

・ クオリティ・スモールオフィス「H<sup>1</sup>O」  
(予定含む開発実績：16棟)

・ サテライト型シェアオフィス「H<sup>1</sup>T」  
(会員数：1,884社/約18.4万人)

**PMO**  
PREMIUM MIDSIZE OFFICE

**H<sup>1</sup>O**  
HUMAN FIRST OFFICE

**H<sup>1</sup>T**  
HUMAN FIRST TIME

(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

### 再契約での賃料増額を継続、Landport八王子Ⅱでは早期かつ大幅増額でのリースアップを実現

#### ▶ 契約満了テナントとの増額での再契約

<22年8月期満了テナント>

- ・ Landport厚木：約9,000坪（2テナント）

**（月額賃料増加率 +1.3%）**

#### ▶ 退去区画のリーシング

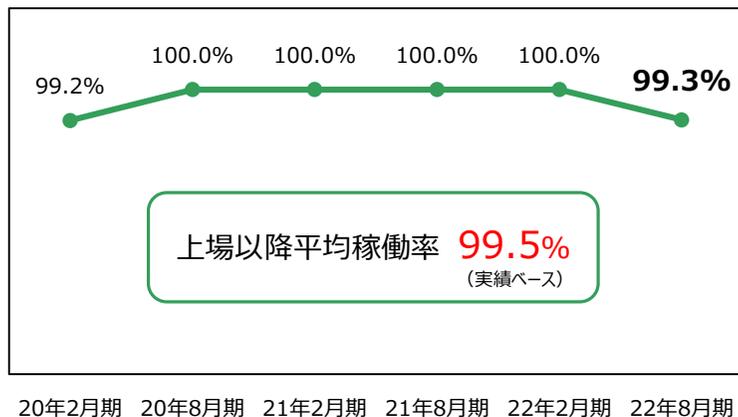
<22年8月期>

- ・ Landport八王子Ⅱ：約10,000坪 → 全区画の埋め戻しに成功

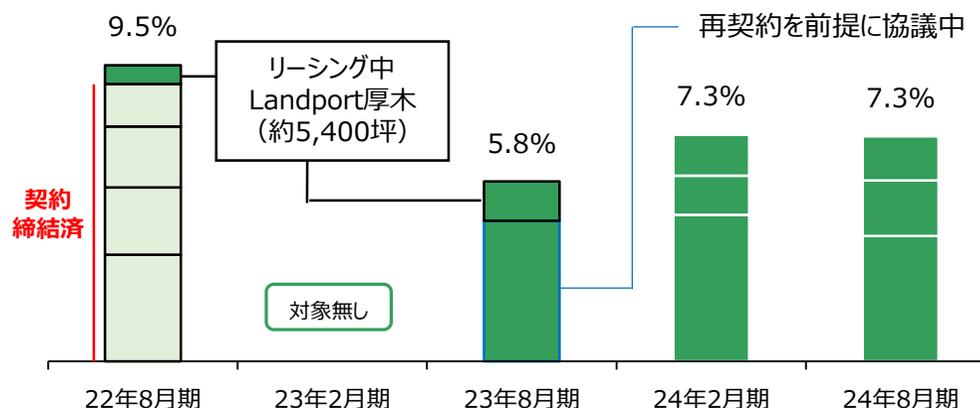
**（月額賃料増加率 +17.8%）**

#### ▶ 期中平均稼働率の推移

Landport八王子Ⅱにおいて、想定より早くリースアップが完了



#### ▶ 契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）





## Logistics

### <Landport八王子II> 野村不動産グループの運営力を存分に発揮し、早期リースアップに成功

#### 野村不動産グループの運営力

アセットマネジメントからビルマネジメントまで一貫したグループ運営体制

 野村不動産投資顧問      アセットマネジメント (AM)

 野村不動産      ロジスティクステナントマネジメント (LTM)  
※テナントマネジメントに特化

 野村不動産パートナーズ      プロパティマネジメント (PM)  
ビルマネジメント (BM)

- 約800拠点もの重点営業先との定期的面談（最低半年に1回以上）
- エリアや業種を戦略的に絞ったローラー営業等、様々な営業手法の実践
- 既存テナントと月例定例会を通じた強固なリレーションの構築
- 3社連携に基づく各種工事の内容・発注先・工程の最適化

- 定期的な面談を通じ、**重点営業先のニーズを早期に把握**
- 退去テナントとの協議を通じ、**テナント誘致に有利な空調設備の残置を実現**
- 退去テナントとの良好な関係により、**退去前の内覧・入居工事着手などの協力を獲得**
- 退去→マルチ化→入居までの**一連の工事スケジュールの短期化・円滑化**

### 全10,000坪の早期埋め戻しに成功

- 平均空室期間1.1ヶ月（約半分は空室期間無し）
- 賃料増加率+17.8%





## 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

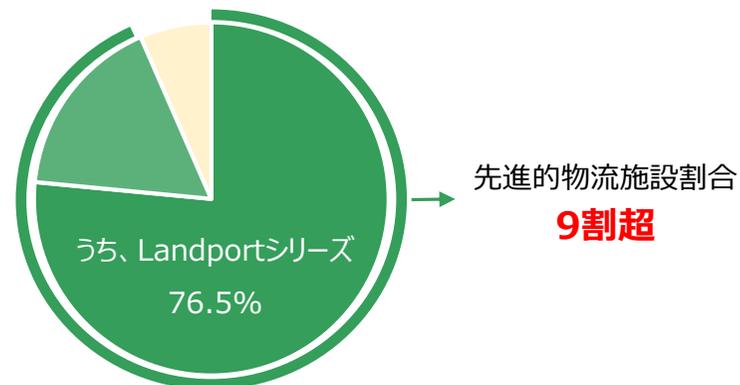
#### ▶ 物流ポートフォリオマップ（東京圏）

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1）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



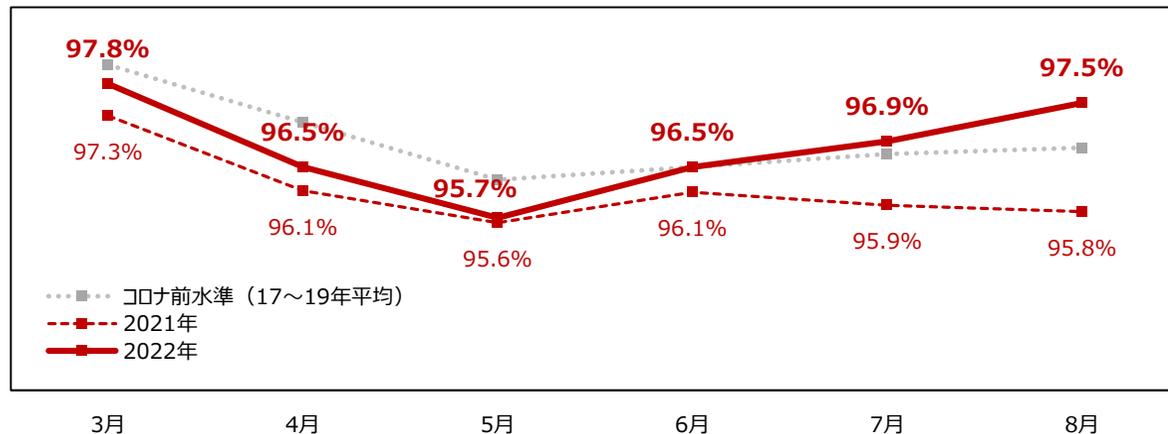
（注1）延べ床面積10,000㎡以上、柱間隔10m以上、過半数以上のフロアが天井高5.5m以上・床荷重1.5 t/㎡以上を満たす物件をいいます。



## Residential

期中通じて前年同月実績を上回る稼働率を達成、賃貸事業収入・礼金の水準も上昇が継続

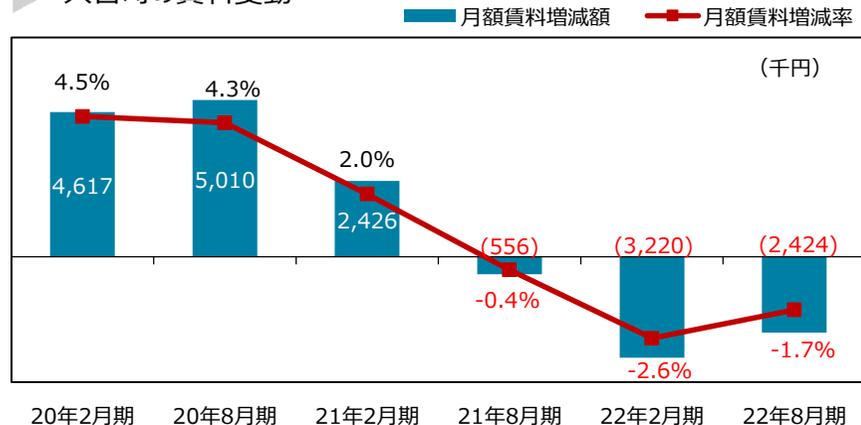
稼働率推移



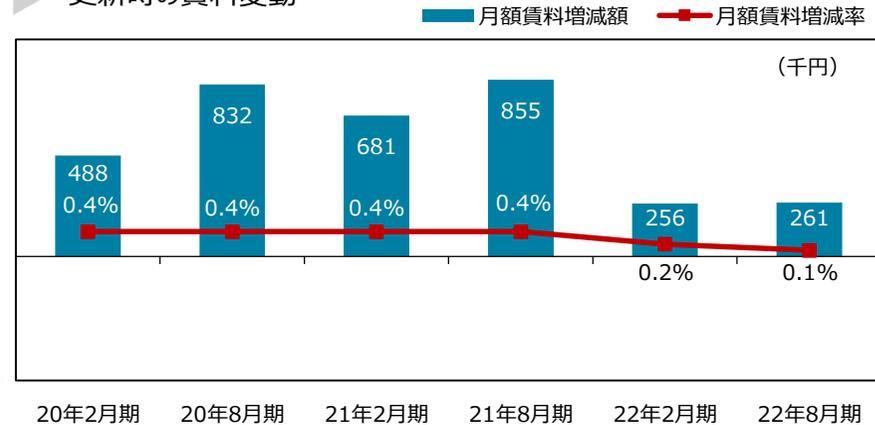
実績比較 (前年同月期比)

	賃貸事業収入 (百万円)	礼金取得月数
2021年2月期	6,351	0.54ヶ月
2022年2月期	6,360	0.54ヶ月
2021年8月期	6,380	0.59ヶ月
2022年8月期	<b>6,641</b>	<b>0.63ヶ月</b>

入替時の賃料変動



更新時の賃料変動



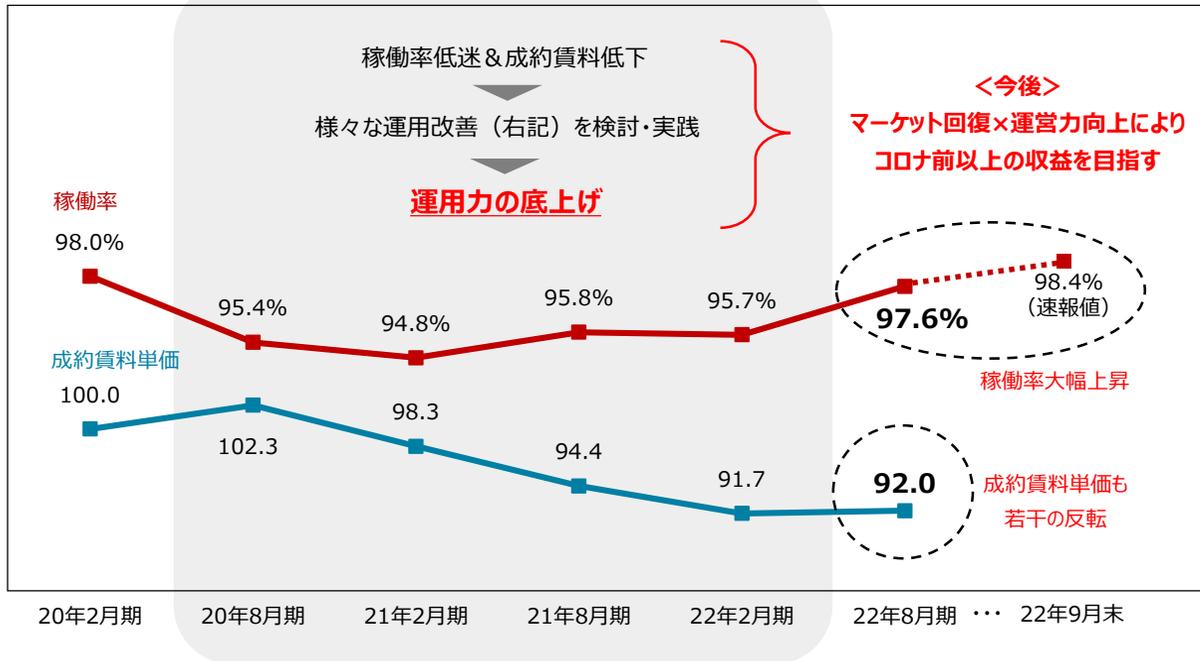
(注) 「入替時の賃料変動」「更新時の賃料変動」については、麹町レニウムガーデン (住宅棟) の入替え・更新実績を含んだ数値として算出しています。



## Residential

### コロナ禍での運営改善の積み重ねにより、マーケット回復以上のパフォーマンスを実現

#### ▶ 都心5区シングル系物件（注1）の期中平均稼働率と平均成約賃料単価指数（注2）の推移



#### ▶ 運営改善事例

- ① リーシング円滑化
  - ・週次実績のKPI指標を新規設定
  - ・成約賃料DBを活用した適正水準での募集開始
  - ・条件修正PMmtgの開催頻度向上（毎週全物件）
  - ・仲介会社とのシステム連携（条件変更の即時反映）
  - ・IT化推進によるAM/PM情報連携効率化
- ② 広告関連
  - ・費用対効果を踏まえた紙媒体使用ルールの明確化
  - ・顧客反応を踏まえたweb媒体の掲載写真見直し
- ③ その他
  - ・保証会社新プラン採用による歩留まり向上
  - ・表層リニューアルのパッケージ化による推進

#### 【 今後の方針・見通し 】

##### 【 今後の方針・見通し 】

収益最大化のため、引き続き高稼働率運用を柱とする。賃料は横ばいでの推移を想定するも、マーケット状況を見ながら増額を狙う。

（期中平均稼働率 22年8月期実績：96.8% ⇒ 23年2月期想定：96.8% ※22年2月期実績：96.2%）

（注1）戸当たりの平均面積が30㎡未満の物件をいいます。（注2）個別物件の平均成約賃料単価の変化率（前期比）から全体での平均変化率（前期比）を算出し、20年2月期を100として成約賃料単価を各期指数化したものです。



## Retail

### 回復傾向が出始めた出店ニーズを獲得し、駅前立地型施設の期末稼働率は95%超まで反転

#### ▶ 施設タイプごとの売上状況

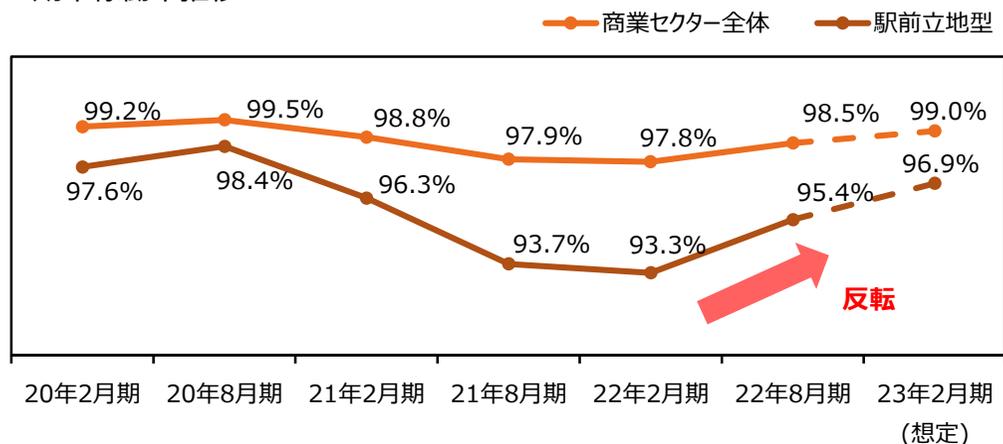
- 22年3月の「まん延防止等重点措置」解除以降、駅前立地型の売上も回復傾向
- 22年7月からのコロナ感染拡大第7波についても影響は限定的

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

#### <売上状況（2019年同月比）>

物件名	種別	2022年（2019年実績比）						主なテナント
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	
居住立地型（注1）	居住地	99%	103%	102%	106%	107%	97%	食品スーパー、物販
Recipe SHIMOKITA	駅前	89%	89%	91%	87%	81%	82%	物販、サービス
nORBESA	駅前	46%	59%	61%	60%	77%	67%	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	74%	72%	85%	81%	86%	82%	飲食、物販
GEMS	駅前	51%	73%	77%	83%	68%	62%	飲食

#### ▶ 期末稼働率推移



#### ▶ 新規リーシング実績（駅前立地型施設）

2022年8月期 リーシング件数 **13件**  
（サービス2件、物販1件、飲食10件）

#### ▶ 各種施策によるGEMSのブランディング強化

- GEMS×「シャンドン ガーデン スプリッツ」
- 地方創生フェア
- テナント人材募集支援



（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としています。

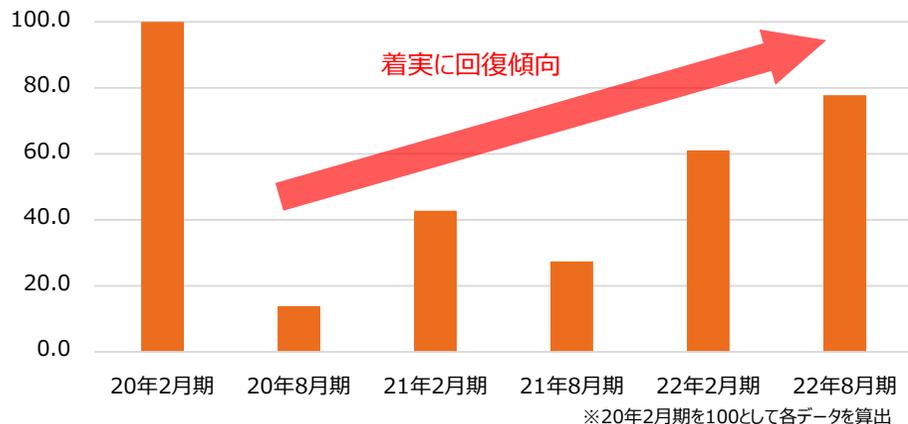
（注2） コロナ禍前の2020年2月期の賃料を基に算出しています。



## Retail

### 今後の収益力回復～向上が期待されるユニバーサル・シティウォーク大阪

ユニバーサル・シティウォーク大阪の売上推移



今後の見通し

#### USJ来場者増加

- 2024年USJ新エリア開業
- 2025年大阪万博開催



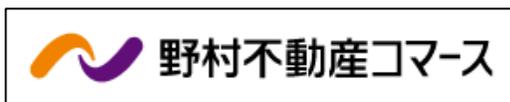
#### 運営力向上

- USJと連携強化
- 施設コンセプトを見直し、USJとともにエリアの体験価値向上を推進



コロナ前を上回るパフォーマンス向上を目指す

### スポンサーグループの商業専門PM会社による運営



前身のジオ・アカマツ社より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㎡以上  
 リーシング/仲介実績 : 763件  
 テナントリスト企業数 : 4,000社以上

※出所：月刊プロパティマネジメント2021年11月号より

#### ■ 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



## 鑑定評価





## 約8割の物件で鑑定評価額が上昇し、含み益は2,182億円に拡大（前期比+246億円）

### ▶ セクター別鑑定評価額の状況

	22年2月期			22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	543,030	66,944	68	559,170	78,127
商業	50	200,906	24,440	49	194,973	23,284
物流	23	270,460	65,779	23	278,090	74,293
住宅	155	226,582	36,248	157	241,465	42,272
宿泊施設	2	6,250	-98	2	6,260	-60
その他	1	5,450	313	1	5,460	323
合計	298	1,252,678	193,628	300	1,285,418	218,241

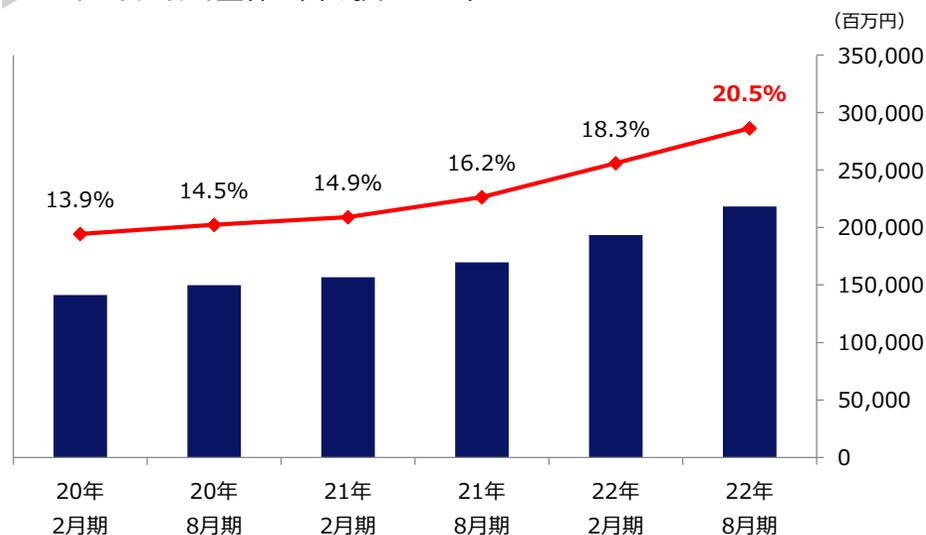
### ▶ 鑑定評価（前期比）（注1）

鑑定CAP	22年2月期	22年8月期
低下	218 物件	249 物件
維持	78 物件	48 物件
上昇	1 物件	0 物件

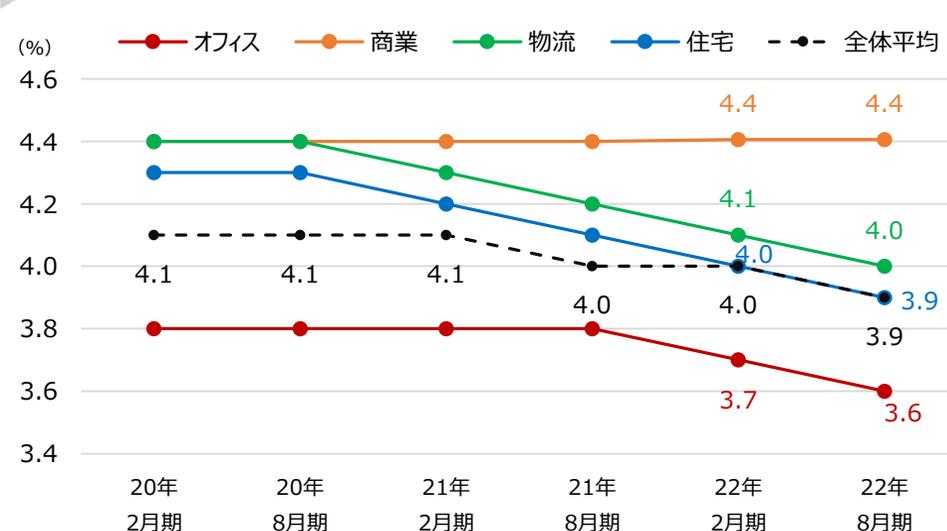
鑑定価格	22年2月期	22年8月期
上昇	214 物件	237 物件
維持	50 物件	37 物件
下落	33 物件	23 物件

（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



### ▶ 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。 25



# 5 ファイナンス





## 引き続き安定した財務基盤の構築を推進し、本投資法人初となるグリーンローンでの借入も実施

### ▶ 2022年8月期のリファイナンス

返済概要 (注1)	
総額	24,980百万円
平均金利	0.92%
平均借入年数	6.7年

調達概要 (注2)	
総額	24,730百万円
平均金利	0.69%
平均借入年数	7.5年

うち25億円は  
グリーンローン

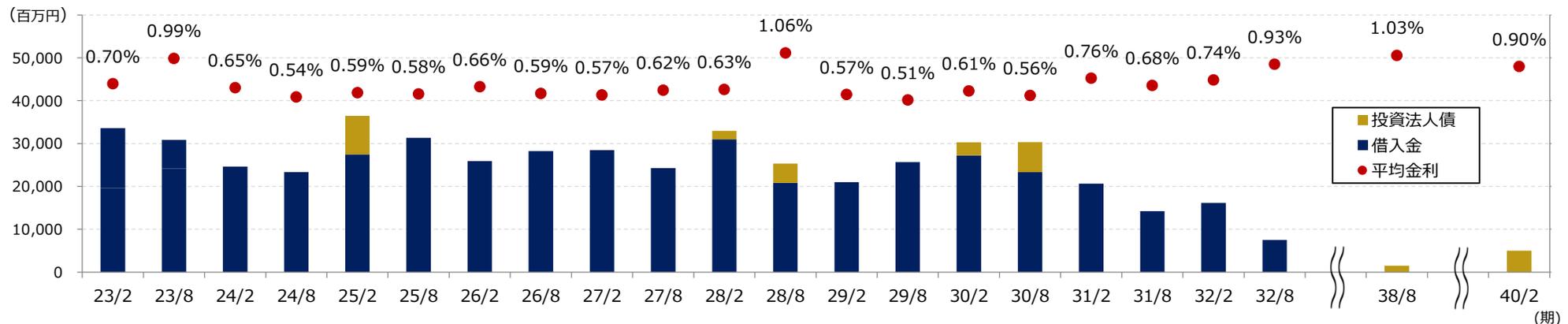
### ▶ 2023年2月期の返済予定

返済予定 (注3)	
総額	33,550百万円
平均金利	0.70%
平均借入年数	6.9年

### ▶ 有利子負債の状況 (期末時点)

	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)	22年8月期 (第14期)
有利子負債の残高	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	<b>517,463 百万円</b>
平均残存年数	4.82 年	4.97 年	4.97 年	4.92 年	4.88 年	<b>4.74 年</b>
平均借入金利	0.82 %	0.76 %	0.74 %	0.71 %	0.68 %	<b>0.67 %</b>
長期借入比率	87.1 %	88.2 %	88.7 %	89.4 %	88.7 %	<b>87.5 %</b>
固定金利比率	95.6 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %	<b>95.7 %</b>
LTV水準	42.8 %	43.2 %	43.3 %	43.4 %	43.6 %	<b>43.6 %</b>

### ▶ 返済期限の分散化 (期末時点)



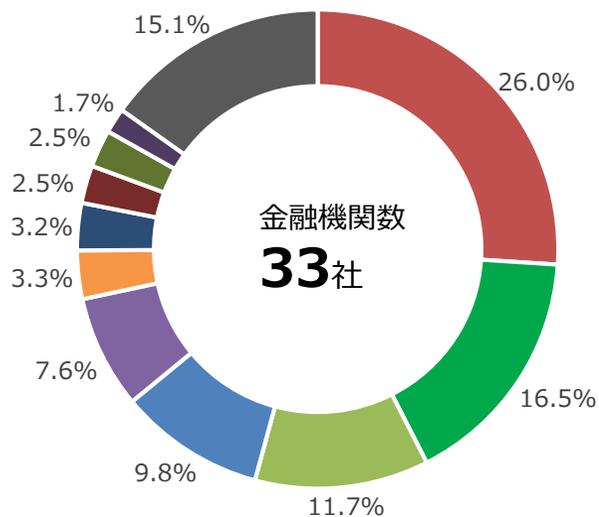
(注1) 年数は調達時の数値、金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分(42.8百万円)は含みません。(注2) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。(注3) 年数は調達時の数値、金利は2022年8月末時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分(42.8百万円)は含みません。



## 有利子負債の内訳

有利子負債総額	517,463百万円
借入金	485,463百万円
投資法人債	32,000百万円

## 借入金調達先の分散状況



- 三菱UFJ銀行
- 三井住友銀行
- 三井住友信託銀行
- みずほ銀行
- 日本政策投資銀行
- みずほ信託銀行
- 農林中央金庫
- りそな銀行
- 福岡銀行
- 野村信託銀行
- その他

## 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)



# 業績予想





# 2023年2月期（第15期）、2023年8月期（第16期）業績予想



(単位：百万円)

	2022年8月期 (第14期)	2023年2月期 (第15期)	差異	2023年8月期 (第16期)	差異
	実績(A)	予想(B)	(B)-(A)	予想(C)	(C)-(B)
営業収益	39,022	40,008	985	38,923	-1,084
賃貸事業収入	35,249	35,264	14	35,349	85
その他賃貸事業収入	3,015	3,107	92	3,226	119
不動産等売却益	757	1,636	878	347	-1,289
営業費用	23,437	23,768	330	23,955	187
賃貸事業費用	16,652	16,940	288	17,199	258
うち修繕費	1,326	1,294	-32	1,332	38
うち公租公課	3,313	3,286	-26	3,362	75
うち減価償却費	5,738	5,671	-67	5,725	54
うちその他賃貸事業費用	6,274	6,689	415	6,779	90
資産運用報酬	3,460	3,480	19	3,408	-71
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	703	724	21	724	0
営業利益	15,584	16,240	655	14,968	-1,271
営業外収益	3	-	-3	-	-
営業外費用	2,195	2,180	-15	2,211	30
支払利息その他融資関連費用	2,185	2,170	-15	2,200	30
その他営業外費用	10	10	0	10	-
経常利益	13,392	14,059	667	12,757	-1,302
特別損益	109	-	-109	-	-
当期純利益	13,499	14,058	559	12,756	-1,302
(売却損益除当期純利益)	(12,741)	(12,422)	-319	(12,408)	(-13)
利益分配金 a	13,499	14,037	537	12,749	-1,287
利益超過分配金 b	2,060	1,579	-480	2,626	1,046
分配総額 a+b	15,560	15,616	56	15,376	-240
内部留保	561	1,061	500	-	-1,061
(内部留保総額)	(2,952)	(4,014)	(1,061)	(4,014)	-
一口当たり分配金(円)	3,300	3,312	12	3,261	-51
うち利益分配(円)	2,863	2,977	114	2,704	-273
うち一時差異等調整引当額(円)	403	331	-72	373	42
うちその他の利益超過分配(円)	34	4	-30	184	180
総資産	1,187,581	1,184,825	-2,756	1,181,271	-3,553
有利子負債	517,463	517,420	-42	517,377	-42
LTV	43.6%	43.7%	0.1%	43.8%	0.1%
時価総額	802,527	-	-	-	-
NOI	27,350	27,101	-248	27,102	0
FFO	21,001	20,723	-277	20,765	41

## 第15期予想-第14期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	985
賃貸事業収入	14
既存物件の賃料共益費	174
物件取得・売却による影響	▲159
その他賃貸事業収入	92
受入動光熱費の増加	234
解約違約金の剥離等	▲142
不動産等売却益	878
営業費用	330
賃貸事業費用	288
支払動光熱費の増加	416
PM報酬の減少	▲84
修繕費の減少	▲32
その他費用の減少	▲11
資産運用報酬・その他営業費用	41
営業外費用	▲15
支払利息その他融資関連費用	▲15
特別損益	▲109
前期特別損益の剥離	▲109
当期純利益	558
当期内部留保積立て(不動産等売却益の一部)	▲1,061

## 第16期予想-第15期予想 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲1,084
賃貸事業収入	85
その他賃貸事業収入	119
不動産等売却益	▲1,289
営業費用	187
賃貸事業費用	258
営業外費用	30
支払利息その他融資関連費用	30
当期純利益	▲1,302



## ESGへの取り組み





## 2015年からESGに関する幅広い取り組みを積極的に推進・継続



本投資法人の取り組み・実績

資産運用会社の取り組み・実績

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



2016年  
GRESBリアルエステイト評価  
参加開始

2015年12月  
「サステナビリティ方針」制定

2017年12月  
「責任投資原則（PRI）」署名



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

2021年2月26日  
「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」に基づく、  
J-REIT初のシナリオ分析及び財務インパクト（定性評価）の開示

2022年10月18日  
**2050年カーボンニュートラル目標**  
1.5℃シナリオ達成に向けて、カーボンニュートラル実現のための施策推進を加速

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



2022年10月  
GRESBリアルエステイト評価  
**アジア・総合型（上場）「Sector Leader」「5 Star」**



2019年9月20日  
本投資法人初の**グリーンボンド**発行

2022年8月26日  
本投資法人初の**グリーンローン**借入れ

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

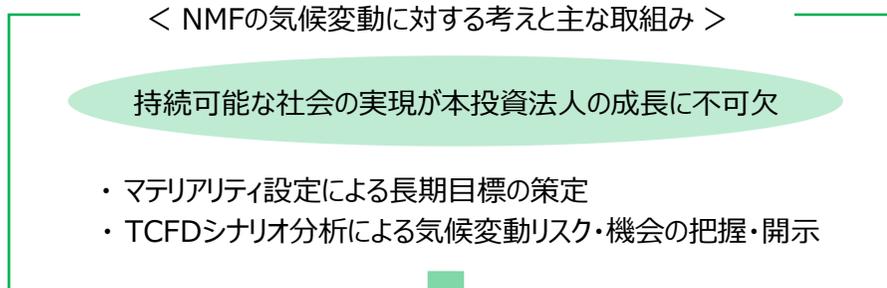


2019年10月  
ESG専任部署の  
設置

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  
TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES



## ▶ 2050年カーボンニュートラル目標



### 1.5℃シナリオ達成のための2050年カーボンニュートラル目標

＜ カーボンニュートラル達成のための主な推進施策 ＞

- エネルギー効率が高いスポンサー物件等への積極的投資
- LED化、空調機器容量見直し等、更なる省エネ化（ZEB化含む）
- 再生可能エネルギー由来電力への切替え、太陽光発電等再エネ利用
- 非化石証書の購入
- カーボンオフセット取引

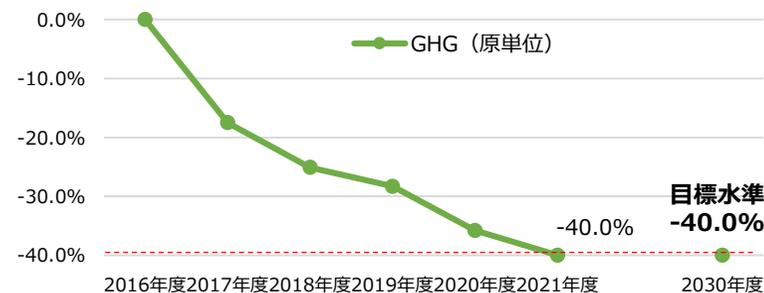
## ▶ 今後の検討事項

- ・ TCFD定量開示に向けた分析結果の精査
- ・ 上記分析結果を踏まえた運用戦略の策定 等

## ▶ 環境指標（マテリアリティ）推移

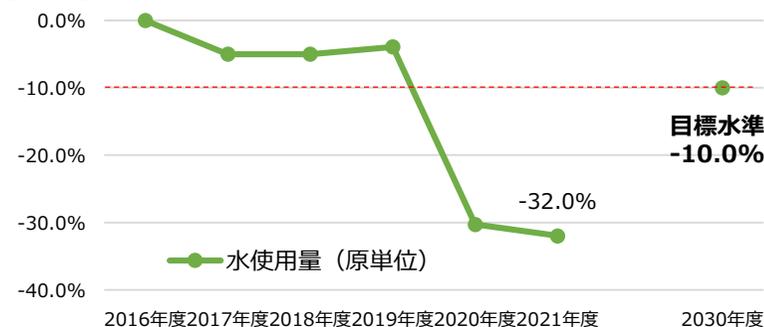
温室効果ガス

[目標] 2030年度までに40%削減（2016年度比）



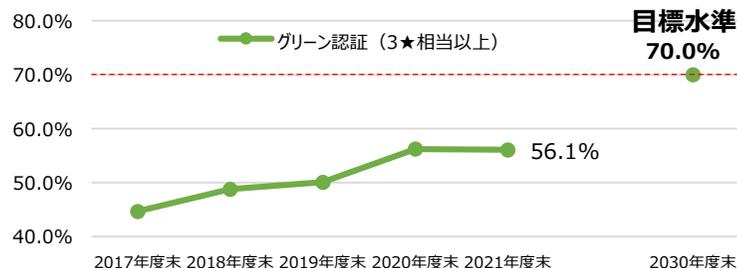
水使用量

[目標] 2030年度までに10%削減（2016年度比）



グリーン認証

[目標] 2030年度までに70%へ向上（延床面積ベース）



(注) グリーン認証とは、DBJ Green Building認証、BELS評価またはCASBEE不動産評価を指し、グリーン認証（3★相当以上）とは、DBJ 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。



## ▶ 地域社会貢献への取り組み

### ⊗ GEMSにて「みんな食堂」、「地方創生フェア」を開催

#### ①「みんな食堂」を開催

- ・子育て家庭の育児・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やちらし寿司を創作し、合計600家庭に無料配布
- ・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

第一弾 「節分の恵方巻」



第二弾 「子どもの日のちらし寿司」



#### ②「長崎フェア」、「京都フェア」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地方特産品を買い取り、テナントへ提供

第一弾 長崎フェア



第二弾 京都フェア



### ⊗ 資産運用会社でボランティア活動を定期的に実施

#### 主な活動実績

- ・ 2021年7月 児童施設向けの装飾製作
- ・ 2021年10月 入院中の子どもたち向けのクリスマスカード製作
- ・ 2021年12月 高齢者施設向けの絵はがき製作
- ・ 2022年6月、9月 花壇づくりボランティア @代々木公園
- ・ (継続実施) オフィス周辺 (西新宿エリア) の清掃活動





## ▶ テナント満足度向上のための施策

- ① 保有物件（GEMS）において、テナントの人材募集支援を実施
  - ・テナント人材募集支援
  - ・・・人材（アルバイト）不足への対応としてインターネットでの募集を支援  
700名超の応募があり、20名程度の採用が確定



- ② 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



- ③ NMF青山一丁目ビル等において、トイレ混雑防止メディアサービスを導入
  - ・トイレ混雑防止メディアサービス（AirKnock Ads）
  - ・・・混雑状況と利用時間を表示し混雑を緩和、入居者の快適性が向上



- ・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

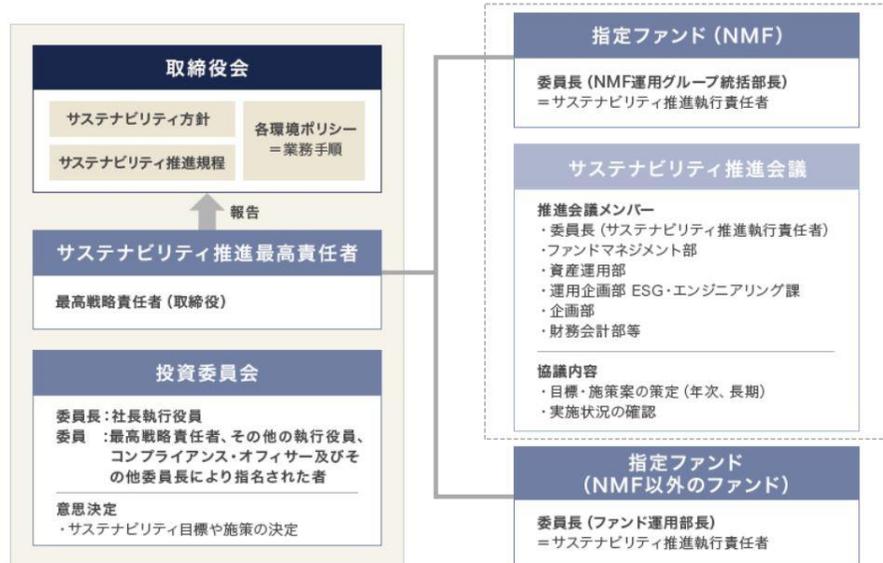




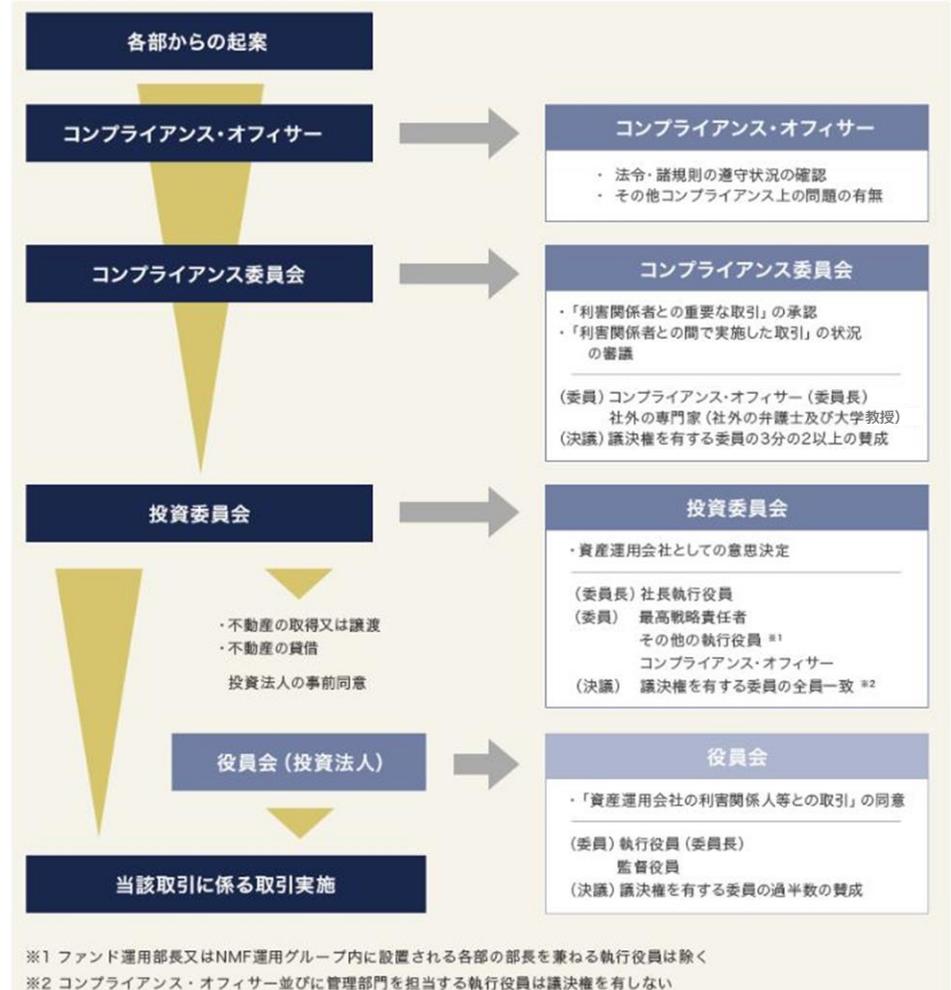
## ▶ 実効性あるサステナビリティ推進体制

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重要課題（マテリアリティ）

マテリアリティ及び方針					
環境 (E)	投資ポートフォリオのグリーン化				
	<table border="1"> <tr> <td>方針 目標</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>※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。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>KPI</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>グリーン認証（3★相当以上）取得割合</li> <li>（グリーン認証取得割合）</li> </ul> </td> </tr> </table>	方針 目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>※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。</li> </ul>	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーン認証（3★相当以上）取得割合</li> <li>（グリーン認証取得割合）</li> </ul>
	方針 目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>※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。</li> </ul>			
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーン認証（3★相当以上）取得割合</li> <li>（グリーン認証取得割合）</li> </ul>			
	気候変動への対応				
	方針 目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li><b>2050年までにカーボンニュートラルの達成を目指します。</b></li> </ul>			
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>温室効果ガス（GHG）の床面積当たり排出量（原単位）</li> </ul>				
水資源への対応					
方針 目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>				
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>水における床面積当たり使用量（原単位）</li> </ul>				
社会 (S)	テナントの安心・安全の確保/快適性の向上				
	<table border="1"> <tr> <td>方針 目標</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>KPI</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>テナント満足度評価</li> <li>※定期的に各セクターで実施</li> </ul> </td> </tr> </table>	方針 目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント満足度評価</li> <li>※定期的に各セクターで実施</li> </ul>
	方針 目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>			
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント満足度評価</li> <li>※定期的に各セクターで実施</li> </ul>			
	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"> <li>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。</li> </ul>			
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>有給休暇等の平均取得日数（目標：18日/年以上）</li> <li>従業員満足度調査の結果</li> </ul>				
人材育成とタレントマネジメント					
方針 目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>				
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>研修受講実績（従業員1人当たり研修時間）</li> <li>資格保有者数</li> </ul>				

マテリアリティ及び方針					
ガバナンス (G)	ガバナンスの充実				
	<table border="1"> <tr> <td>方針 目標</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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厳選投資を通じて、高度なパフォーマンスを追求します。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>KPI</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>投資法人の社外役員割合、女性役員割合、役員会出席率</li> <li>サステナビリティ推進体制に係る外部評価</li> </ul> </td> </tr> </table>	方針 目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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厳選投資を通じて、高度なパフォーマンスを追求します。</li> </ul>	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資法人の社外役員割合、女性役員割合、役員会出席率</li> <li>サステナビリティ推進体制に係る外部評価</li> </ul>
	方針 目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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厳選投資を通じて、高度なパフォーマンスを追求します。</li> </ul>			
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資法人の社外役員割合、女性役員割合、役員会出席率</li> <li>サステナビリティ推進体制に係る外部評価</li> </ul>			
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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>				
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンプラ研修受講率（目標：100%）</li> <li>リスク評価実施回数（目標：1回/年）</li> <li>BCP研修実施回数（目標：1回/年）</li> <li>安否訓練実施回数（目標：4回/年）</li> <li>内部監査実施回数（目標：1回/年）</li> </ul>				
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"> <li>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。</li> </ul>				
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>IR件数</li> <li>ESG格付け評価</li> </ul>				



## ▶ GRESB評価



GRESB  
REAL ESTATE  
sector leader 2022



GRESB  
★★★★★ 2022



GRESB  
Public Disclosure 2022

リアルエステイト評価  
アジア・総合型（上場）「Sector Leader」  
最上位「5 Star」  
7年連続最高位「Green Star」

開示評価  
6年連続最高位「A」

## ▶ 環境認証取得推進



DBJ Green Building



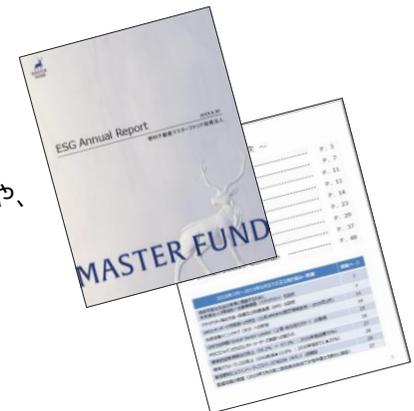
## ▶ 「エコアクション21」認証・登録（J-REIT初） （環境マネジメントシステム）

■ 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



## ▶ 「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





## ▶ 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





## ▶ 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)

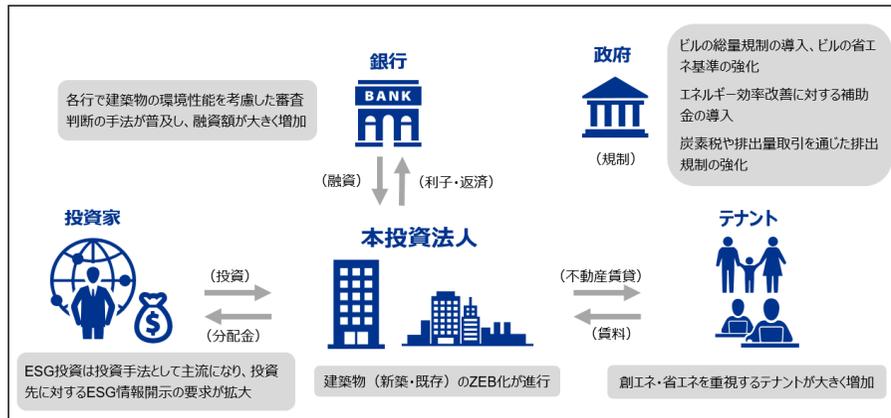


開示項目	開示内容
ガバナンス	気候関連リスク及び機会に関する当該組織のガバナンス
戦略	組織の事業・戦略・財務計画に対して気候関連リスク及び機会が与える実際の影響及び潜在的な影響
リスク管理	気候関連リスクを組織が識別・評価・管理するプロセス
指標と目標	気候関連リスク及び機会を評価・管理するための指標と目標

## ⊙ 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℃シナリオ、2℃シナリオ、1.5℃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℃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
移行リスク	建築物の炭素排出量規制、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	リスク
		② ZEB化による動光熱費の削減	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	リスク
		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	
市場	ESG投資家の増加に伴う投資スタンスの変化	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
	責任銀行原則による銀行の融資判断の変化		
	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	
評判	企業・入居者による創エネ・省エネ性能重視の物件選び		リスク
	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	急性	集中豪雨、台風、洪水、土砂災害、高潮の増加	リスク
	慢性	海面上昇	



(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

分類	財務的影響	区分	財務的影響額の程度							
			4℃		2℃		1.5℃			
			2030 (中期)	2050 (長期)	2030 (中期)	2050 (長期)	2030 (中期)	2050 (長期)		
移行 リスク	政策	①	レトロフィット費用の発生	リスク	薄い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤
		②	ZEBによる動光熱費の削減	機会	薄い青	薄い青	薄い青	薄い青	薄い青	薄い青
		③	炭素税の負担増加	リスク	薄い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤
		④	再エネクレジット購入費用の発生	リスク	薄い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤
		⑤	認証費用等の発生	リスク	薄い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤
	市場	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	薄い青	薄い青	薄い青	薄い青	薄い青	薄い青
		⑦	創エネ・省エネ建築物の入居率の増加	機会	薄い青	薄い青	濃い青	薄い青	濃い青	薄い青
	評判	⑧	災害リスクの高い建築物の入居率の減少	リスク	薄い赤	濃い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤
物理 リスク	急性※	⑨	建築物の浸水による営業機会の損失	リスク	薄い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤
		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	薄い赤	濃い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤	薄い赤

「パリ協定」の趣旨を踏まえ、4℃シナリオ、2℃シナリオ、1.5℃シナリオの3パターンのシナリオごとに、識別したリスクと機会の財務的影響額の大きさを検証

各シナリオについて、2030年（中期的展望）及び2050年（長期的影響）における影響を検証

※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年以降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。



# 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。