



MASTER
FUND

企業IR & 個人投資家応援イベント

J-REITファンin東京

November 30, 2024

野村不動産マスターファンド投資法人
プレゼンテーション資料

MASTER FUND

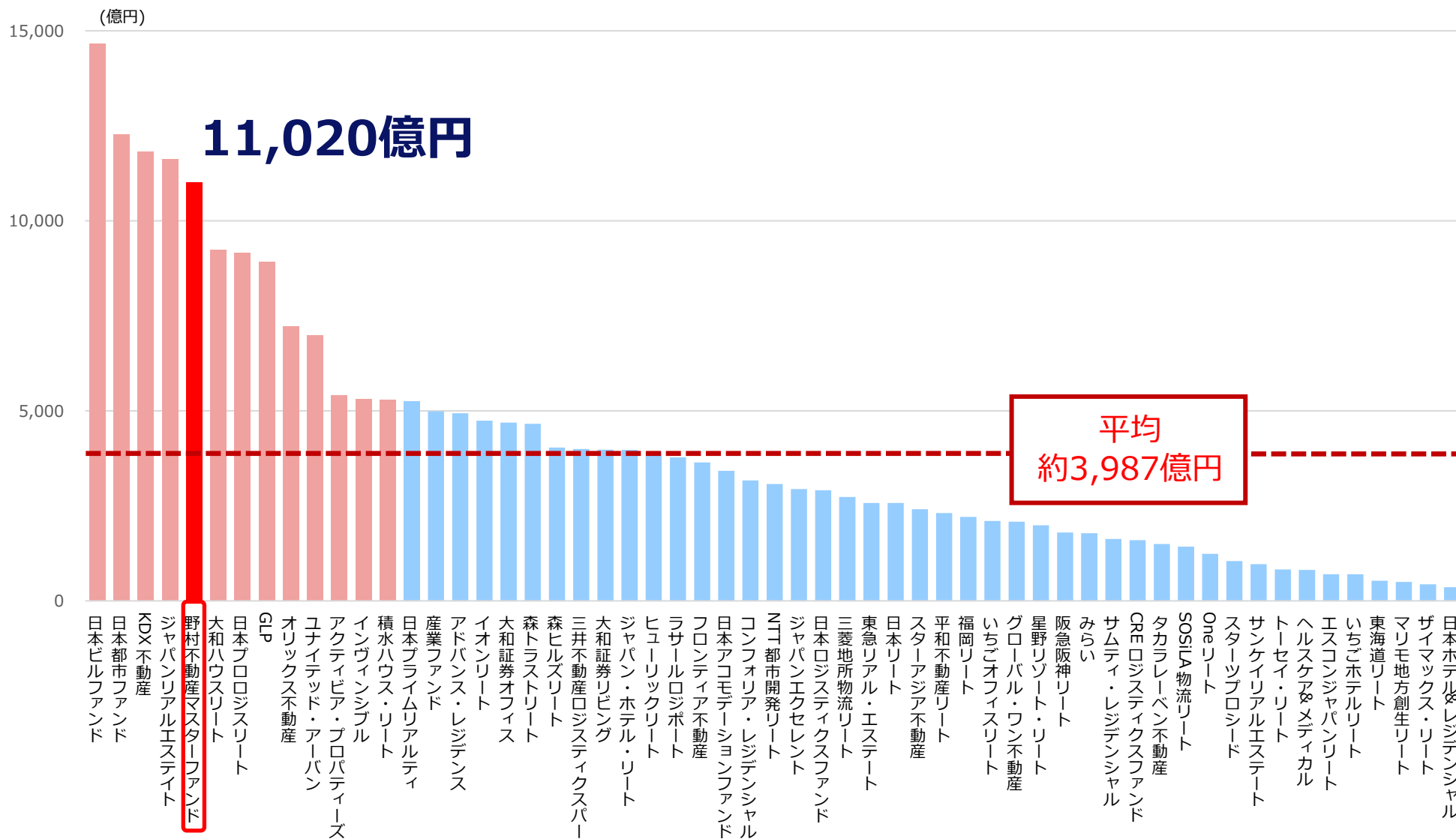
J-REIT 取得価格合計の比較



全 57 REITのうち、上位 13 銘柄でJ-REIT全体の取得価格合計の 5 割を占めており、2 極化が進展

(※1)

(※2)

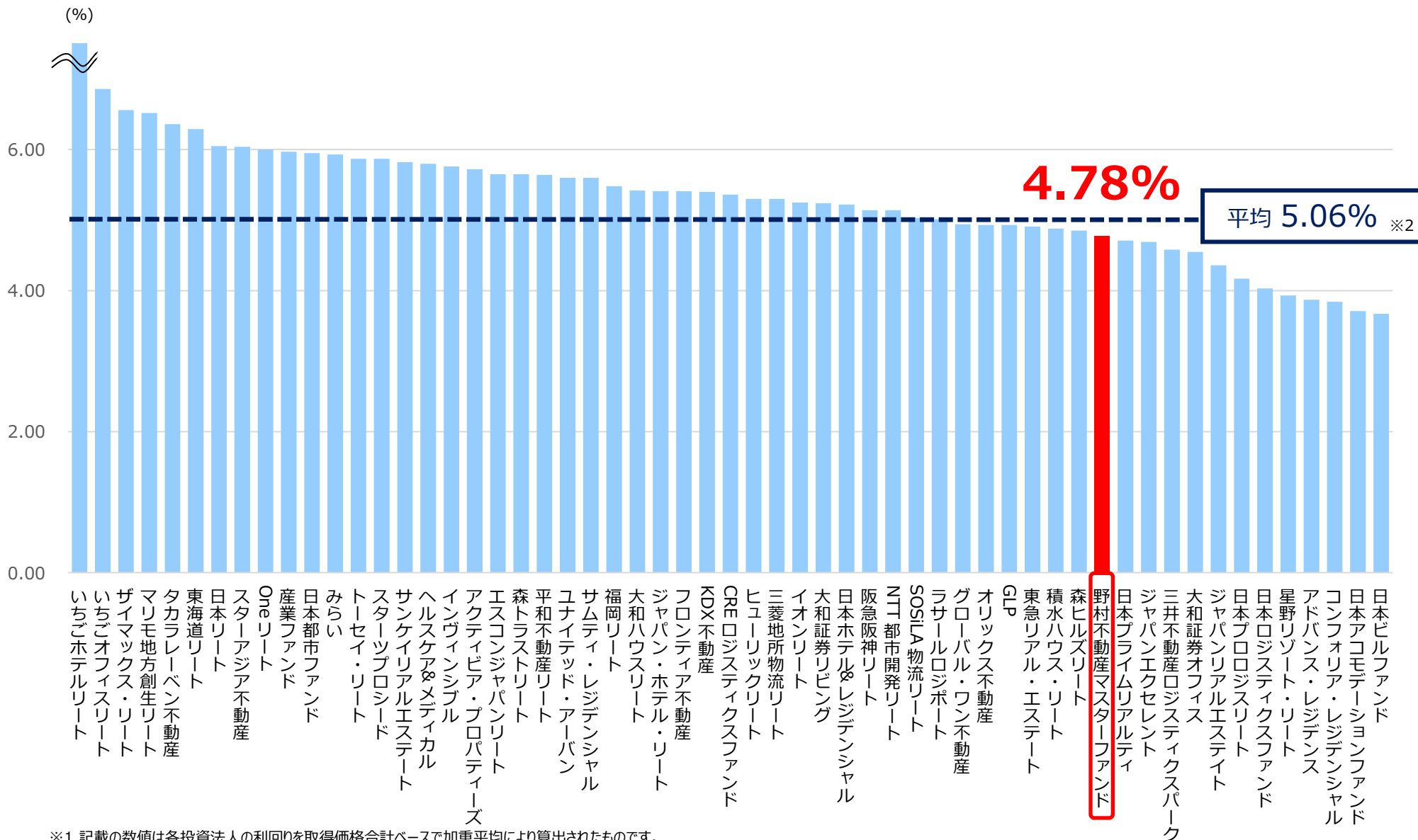


※1. REIT数は本日現在の数値を採用しております。
 ※2. 2024年8月末日時点で公表済みの各社直近決算資料より抜粋した直近期末時点の数値を表しています。なお、2024年11月1日を効力発生日として三井不動産ロジスティクスパーク投資法人とアドバンスロジスティクス投資法人が合併しており、2024年10月29日付で、アドバンスロジスティクス投資法人は上場廃止となっております。
 ※3. 記載未済の数値については切捨てて表記しています。

J-REIT 利回りの比較



分配金利回りは5%前後の投資法人が多数を占める



※1.記載の数値は各投資法人の利回りを取得価格合計ベースで加重平均により算出されたものです。

※2.2024年10月末日時点の株価を基にQuickより出力した数値です。



特化型：28銘柄

1種類の用途のみを保有する

複合・総合型：29銘柄

2種類以上の用途を保有する

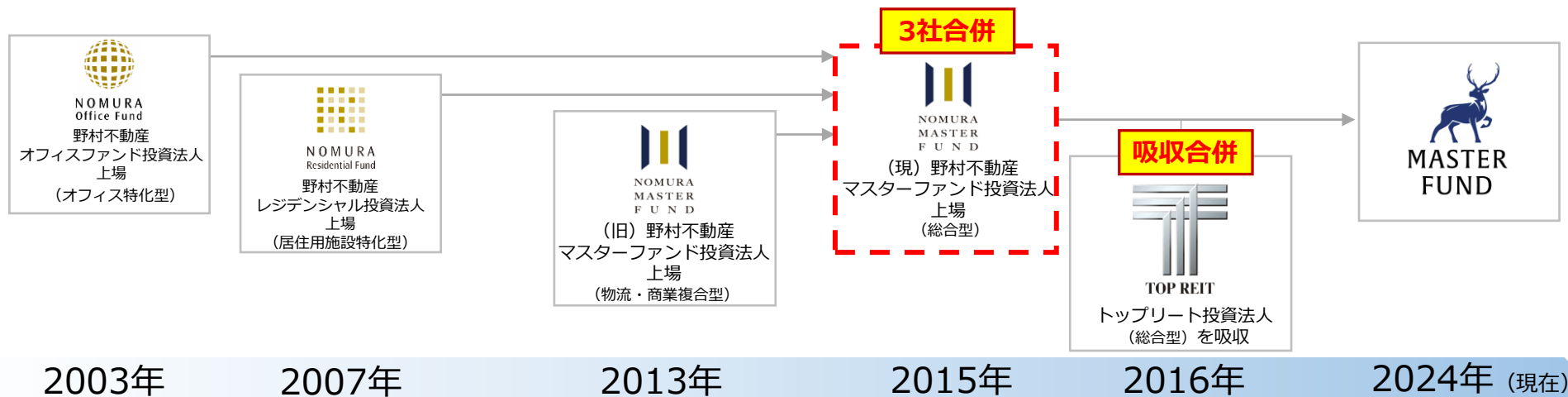
	特徴
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ・1物件あたりの金額が比較的大きい ・1㎡あたりの賃料単価が比較的高い
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・利用目的や立地により様々な施設がある (都市型商業施設、郊外型ショッピングモール等)
物流施設	<ul style="list-style-type: none"> ・1物件あたりの投資金額が比較的大きい ・空港や港湾、高速インターチェンジ等、交通の要所に立地
居住用施設	<ul style="list-style-type: none"> ・1物件あたりの投資金額が小さい ・住まいとしての需要があるため、景気変動の影響を受けにくい
宿泊施設	<ul style="list-style-type: none"> ・提供サービス、立地により様々な施設がある (リゾートホテル、シティホテル、旅館、温泉・温浴関連施設等)

※出典：「J-REIT.jp」 <https://j-reit.jp/lp/unyoshisan/>

※銘柄数は「ARES リートダイジェスト」2021年11月版の掲載情報に基づく



投資法人名	 MASTER FUND	野村不動産マスターファンド投資法人
投資対象	総合型 (オフィス・物流・住宅・商業・ホテル)	
資産規模	11,020億円 (2024年8月末時点) 上場投資法人 全 58 社中 5 位	
スポンサー	野村不動産株式会社 (総合ディベロッパー)	



NMF 3つの特長

POINT 1

資産規模1兆円を超える大型REIT

POINT 2

多様な不動産への投資を行う総合型REIT

POINT 3

野村不動産グループの強力なスポンサーサポート

各用途の運用状況

分配金



NMF 3つの特長

POINT 1

資産規模1兆円を超える**大型REIT**

POINT 2

多様な不動産への投資を行う**総合型REIT**

POINT 3

野村不動産グループの強力なスポンサーサポート

各用途の運用状況

分配金



資産規模1兆円を超える大型REIT



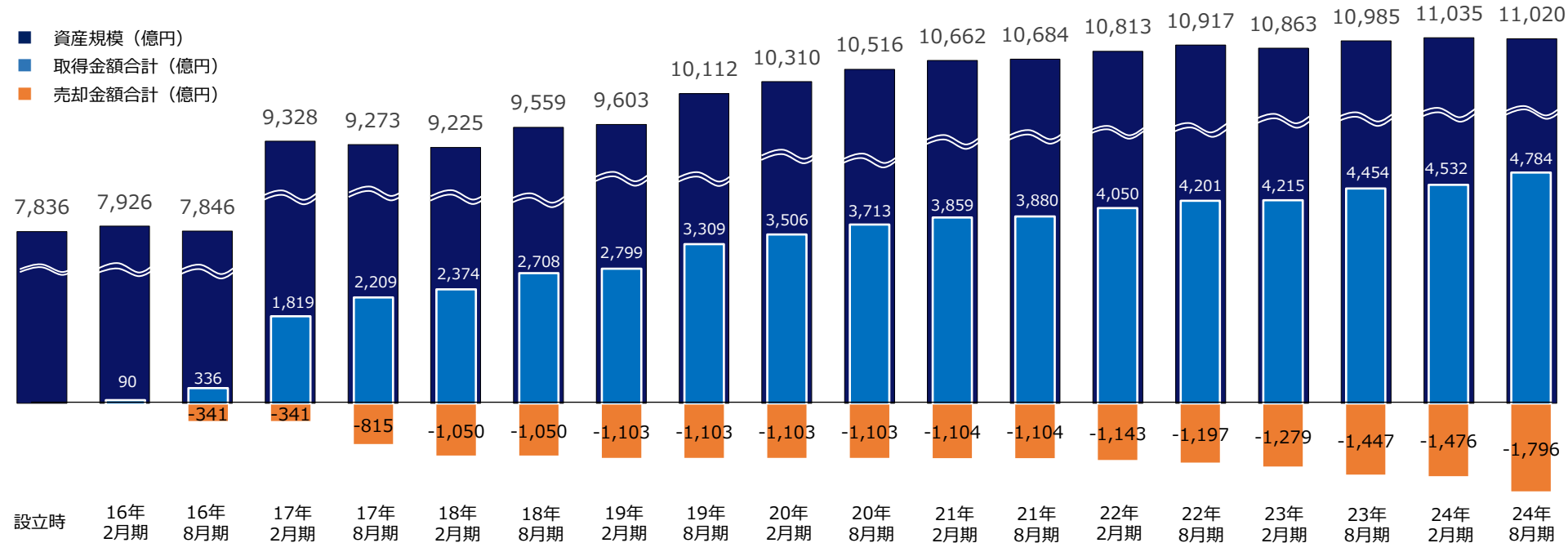
資産入替を通じてポートフォリオのクオリティを維持・向上

設立時 (2015年10月)	
物件数	257物件
平均築年数	19.3年
東京圏比率	79.9%



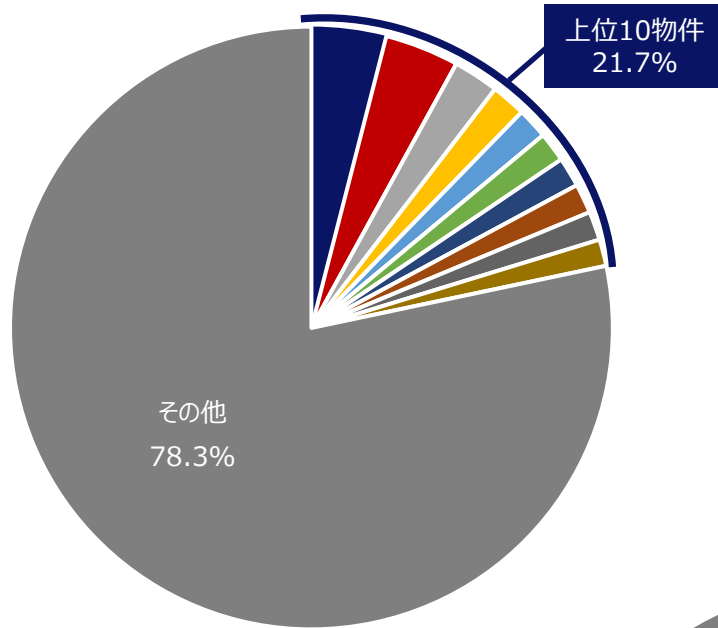
2024年8月期	
物件数	293物件
平均築年数	21.2年
東京圏比率	84.0%

設立以降の資産規模推移と取得売却総額

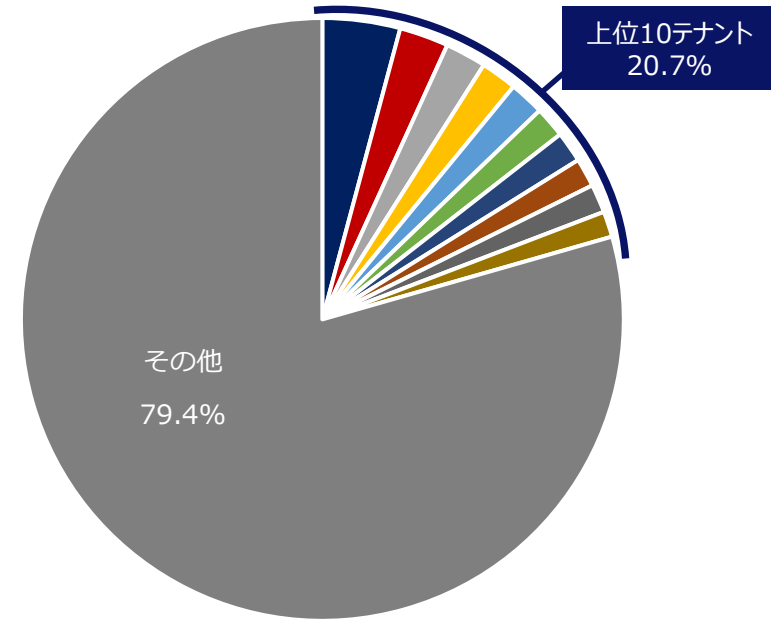




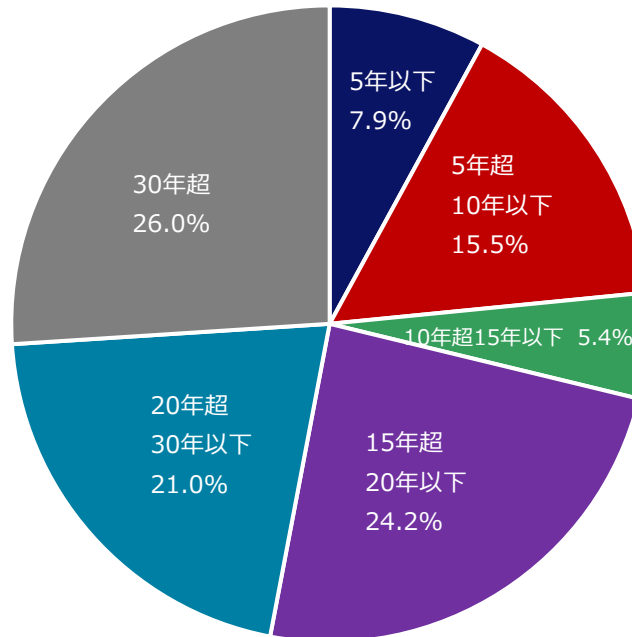
物件によるリスク分散



テナントによるリスク分散

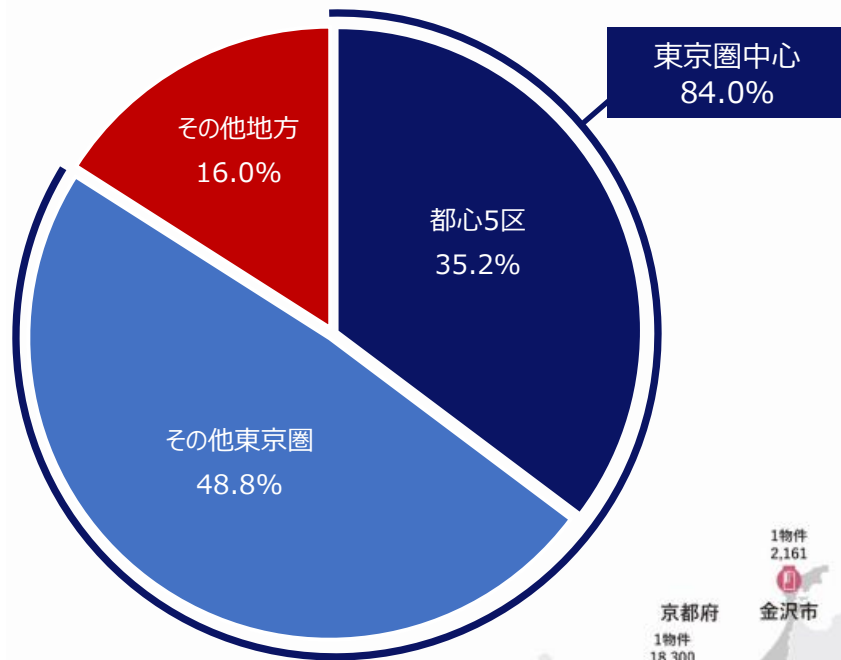


築年数の分散





東京圏中心のエリア構成



NMF 3つの特長

POINT 1

資産規模1兆円を超える**大型REIT**

POINT 2

多様な不動産への投資を行う**総合型REIT**

POINT 3

野村不動産グループの強力なスポンサーサポート

各用途の運用状況

分配金



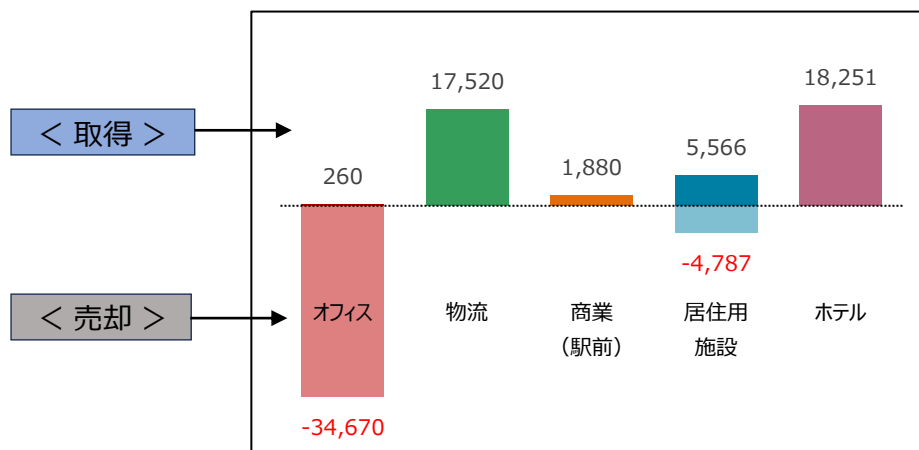
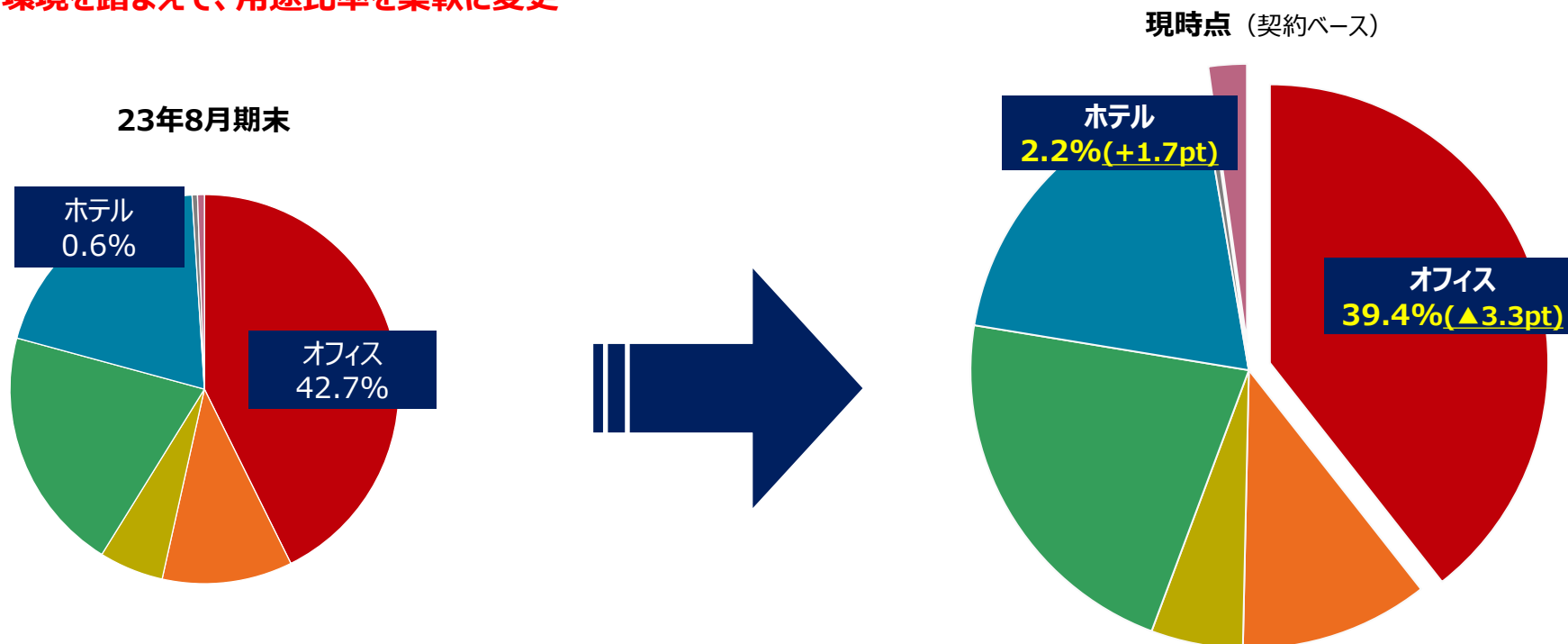


現時点（契約ベース）

	物件数	取得価格 (百万円)	築年数 (年)
オフィス	62	444,275	28.4
商業施設	51	179,659	21.6
商業施設（駅前立地）	24	120,810	20.8
商業施設（居住地立地）	27	58,848	23.6
物流施設	25	241,452	12.2
居住用施設	148	217,767	16.5
宿泊施設	7	24,501	7.8
その他	1	4,900	-
ポートフォリオ合計	294	1,102,555	20.9



マーケット環境を踏まえて、用途比率を柔軟に変更



NMF 3つの特長

POINT 1

資産規模1兆円を超える**大型REIT**

POINT 2

多様な不動産への投資を行う**総合型REIT**

POINT 3

野村不動産グループの強力なスポンサーサポート

各用途の運用状況

分配金





21物件 932億円

時代とともに多様化するビジネスに対応し、**中規模サイズでありながら大規模ビルと同等の機能性とグレードを併せ持つ**、新しいカテゴリーのオフィスビル

- ① 採用強化や人材定着につながる、そこで働くことを誇れるようなオフィスビル
- ② 企業イメージを高め、対外的な信用力が向上し、取引先が増加するオフィス
- ③ ワンフロア・ワンテナントで効率よく使えて、独立性・安全性が確保されたビル
- ④ 社員のモチベーション・コミュニケーションを刺激し、より生産性が向上する場所



PMO秋葉原北

オフィス



16物件 1,902億円

近年の物流環境の変化と、多様なテナントニーズに対応する、**先進的で高い機能性をもつ物流施設**

物流の最適化・効率化を追求した施設設計で、テナント満足度向上へ



Landport東習志野

物流



11物件 265億円

モノ消費からコト消費へ時代のニーズを的確に捉え、都市部を中心に展開する2つの商業施設シリーズ

- ① バリエティに富んだ**こだわりの飲食店を中心に構成されたGEMSシリーズ**
- ② サービス業種をメインのテナントとするMEFULLシリーズ



GEMS三軒茶屋

商業



45物件 705億円

野村不動産グループの豊富なノウハウにより、商品企画から入居後まで一貫体制で運営する高品質賃貸住宅

プラウドフラット3つのこだわり

- ① 利便性と住環境を両立させる立地選定へのこだわり
- ② 快適な日常生活のための構造・設備・仕様へのこだわり
- ③ 住まい人を守るセキュリティと管理サービスへのこだわり



プラウドフラット渋谷富ヶ谷

居住用施設



再開発後取得済みの物件



【取得パイプライン】



戦略的資産入替
における開発物件

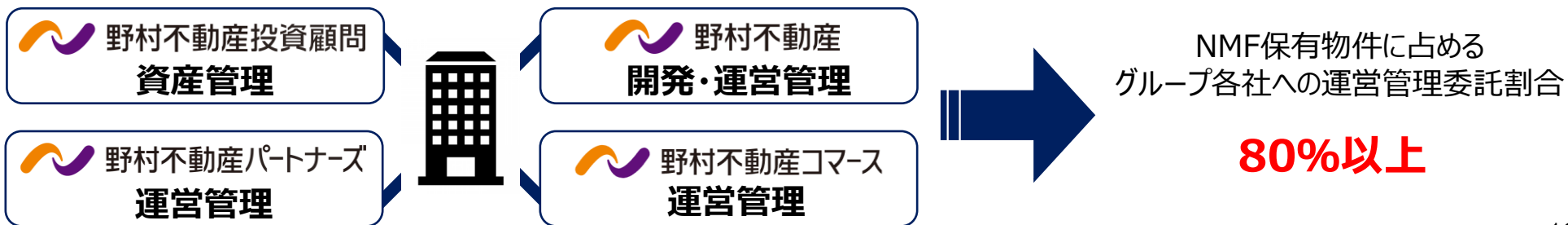
木質サステナブルオフィス	
竣工年月	2023年10月
環境認証	ZEB Ready

野村不動産溜池山王ビル（注1）

2016年5月 スポンサーへ売却
→ 再開発によりバリューアップ

INOOF溜池ビル

【マネジメントパイプライン】



NMF 3つの特長

POINT 1

資産規模1兆円を超える**大型REIT**

POINT 2

多様な不動産への投資を行う**総合型REIT**

POINT 3

野村不動産グループの強力なスポンサーサポート

各用途の運用状況

分配金





Office

新宿野村ビル（東京都新宿区）



取得価格	439.0億円
鑑定評価額	495.0億円
竣工年月日	1978年5月31日

日本電気本社ビル（東京都港区）



取得価格	441.0億円
鑑定評価額	497.0億円
竣工年月日	1990年1月17日

麹町ミレニアムガーデン（東京都千代田区）



取得価格	269.6億円
鑑定評価額	311.0億円
竣工年月日	2000年5月29日

PMO田町Ⅱ（東京都港区）

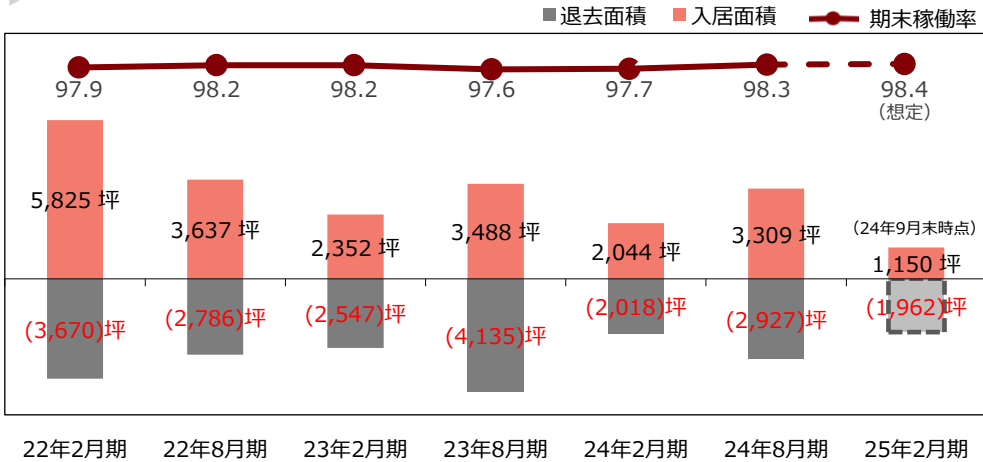


取得価格	109.0億円
鑑定評価額	132.0億円
竣工年月日	2018年2月28日



Office

入退去面積・期末稼働率推移

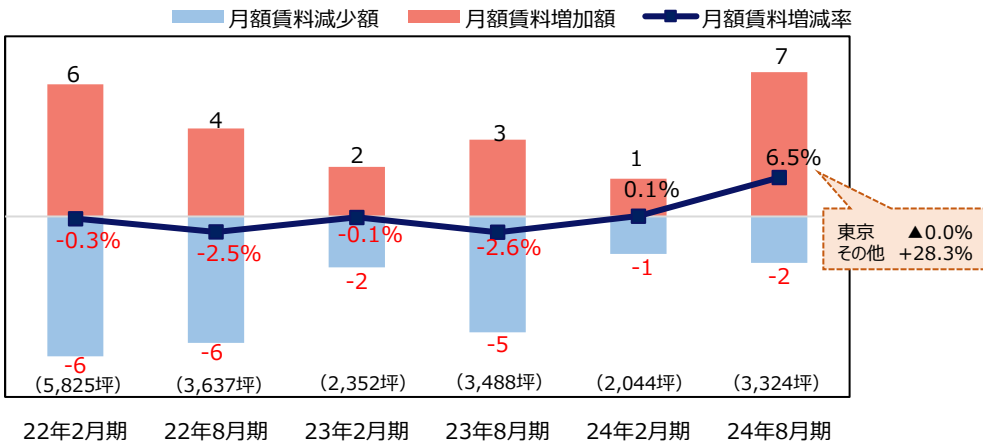


賃料ギャップ (24年8月末時点) (注1)

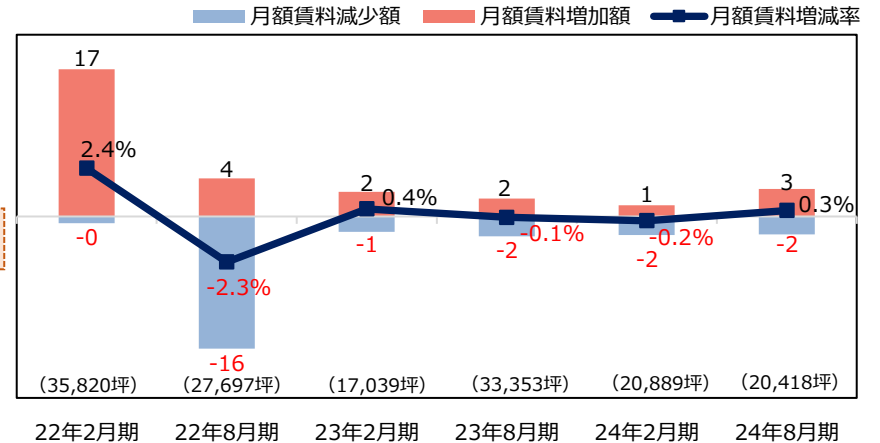
: **4.8%** (マーケット賃料 > 現行賃料)

	24年8月期	24年2月期	差異
全体	4.8%	1.4%	3.4%
東京	2.6%	▲0.3%	2.9%
その他	13.7%	9.1%	4.6%

テナント入替による賃料増減 (注2) (百万円)



賃料改定による賃料増減 (注2) (百万円)



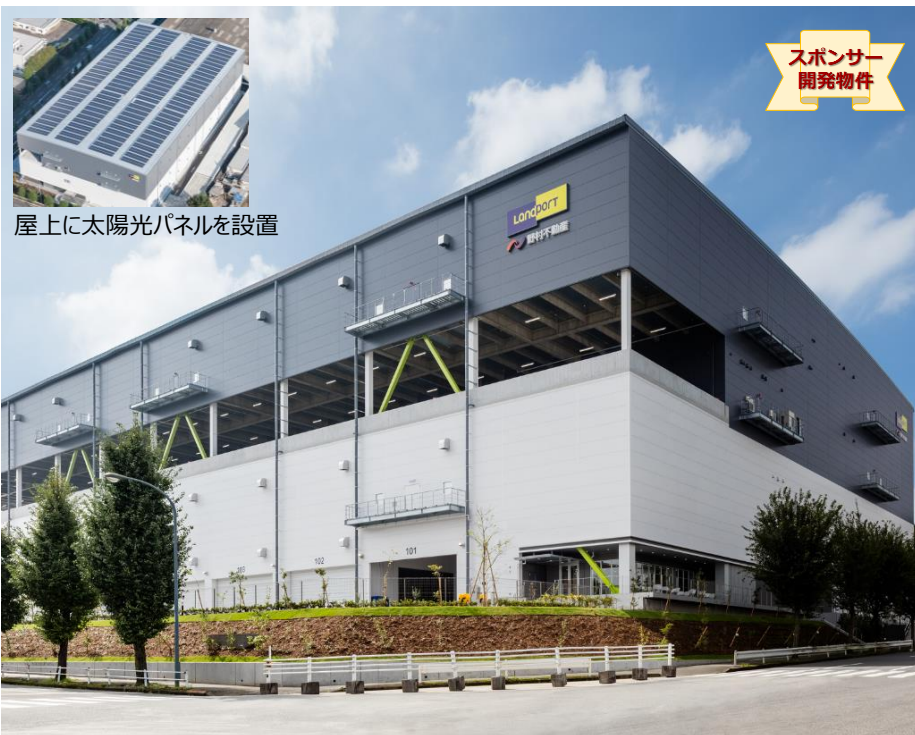
(注1) 一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。

(注2) 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。



Logistics

Landport八王子Ⅱ（東京都八王子市）



屋上に太陽光パネルを設置

取得価格	92.3億円
鑑定評価額	119.0億円
竣工年月日	2016年9月16日



免震装置

Landport多摩（東京都八王子市）



屋上に太陽光パネルを設置

取得価格	175.2億円
鑑定評価額	188.0億円
竣工年月日	2022年6月30日

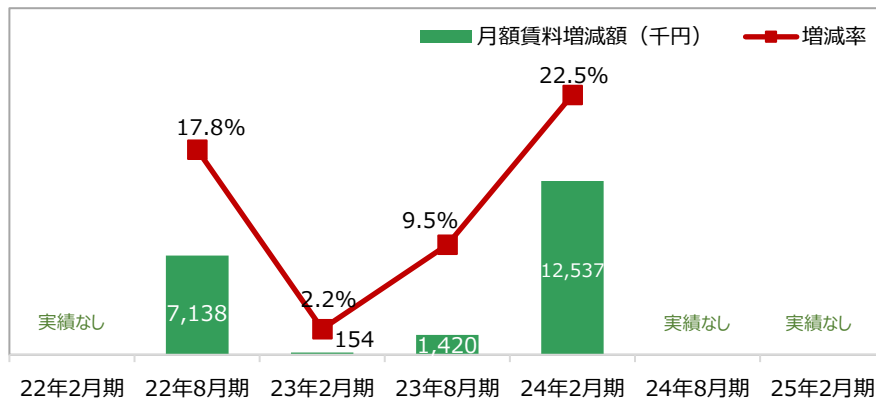


カフェテリアスペース

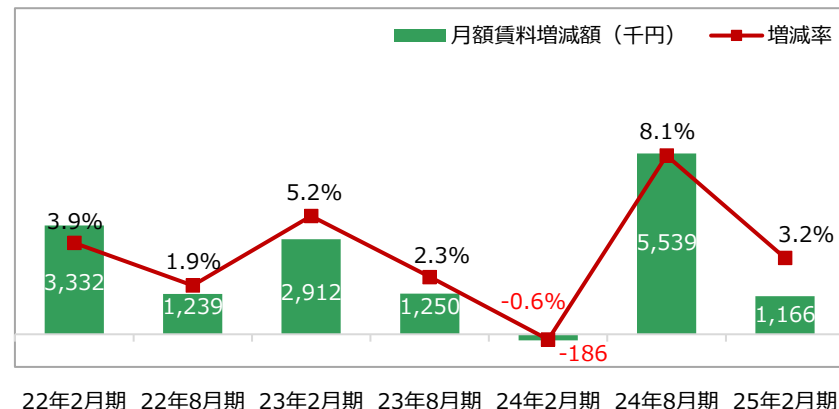


Logistics

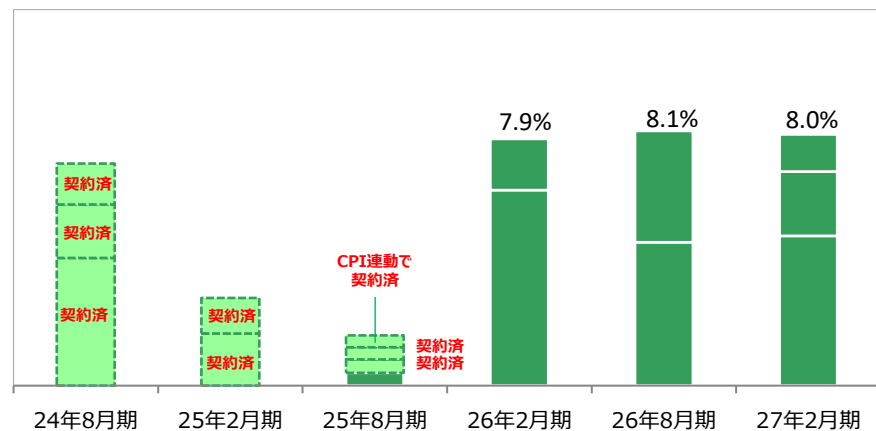
テナント入替の賃料増減



賃料改定（再契約）による賃料増減



契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



< 25年2月期 契約更新 >

◆ 羽生ロジスティクスセンター：7,529坪（1棟）



⇒ 5年間の再契約
(月額賃料増減率 **+3.2%**)

◆ Landport岩槻：3,535坪（一部区画）



⇒ 5年間の再契約
(月額賃料増減率 **+3.3%**)



Residential



深沢ハウス
(東京都世田谷区)

取得価格	71.4億円
鑑定評価額	94.3億円
竣工年月日	2004年6月8日



プラウドフラット白金高輪
(東京都港区)

取得価格	34.0億円
鑑定評価額	43.0億円
竣工年月日	2008年7月28日



プラウドフラット渋谷富ヶ谷
(東京都渋谷区)

取得価格	39.6億円
鑑定評価額	52.3億円
竣工年月日	2019年2月7日



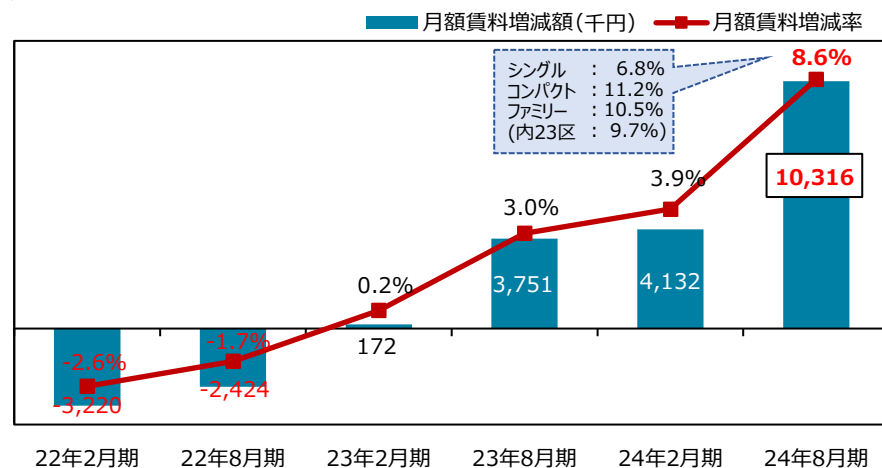
プライムアーバン札幌リバーフロント
(北海道札幌市)

取得価格	44.8億円
鑑定評価額	48.7億円
竣工年月日	2008年1月28日

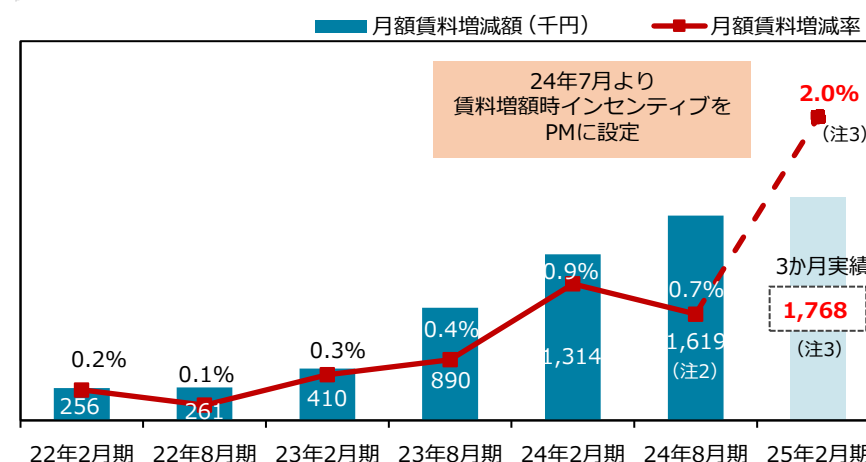


Residential

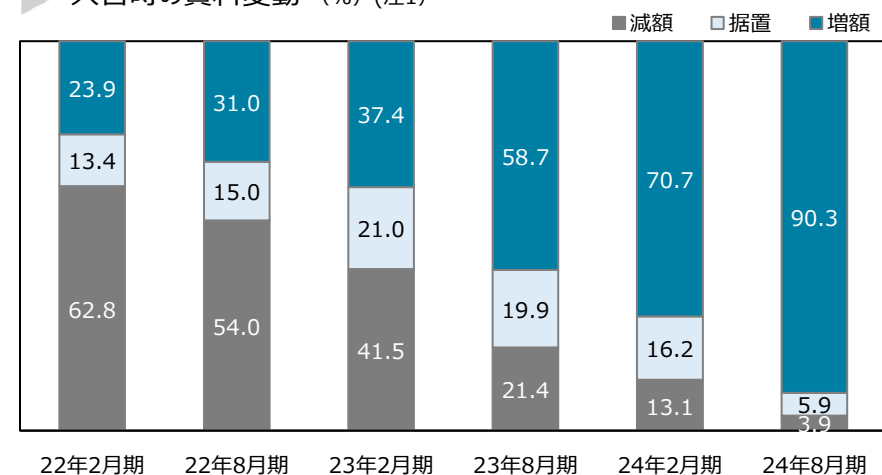
▶ 入替時の賃料増減率 (注1)



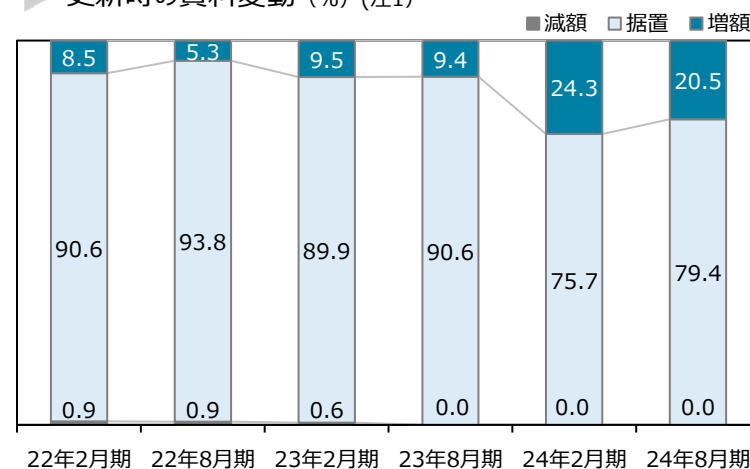
▶ 更新時の賃料増減率 (注1)



▶ 入替時の賃料変動 (%) (注1)



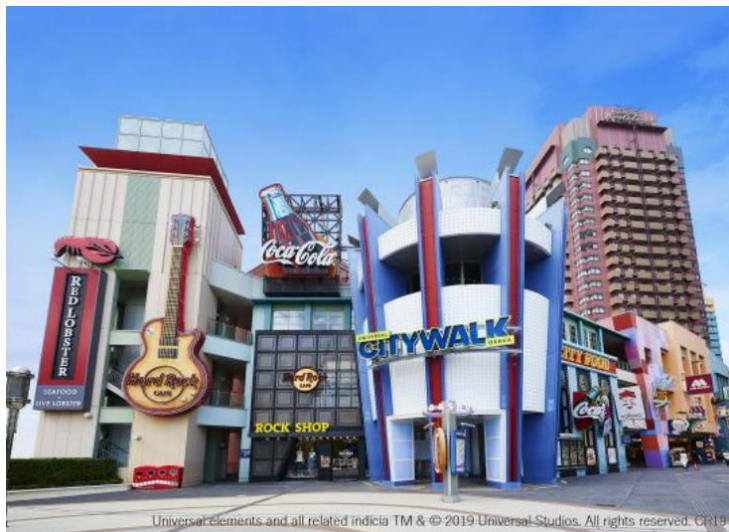
▶ 更新時の賃料変動 (%) (注1)



(注1) それぞれ、麴町ミレニアムガーデン(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。(注2) PU町屋サウスコートの期中改定を含みます。(注3) 24年10月17日現在において判明している24年9~11月の3か月実績です。



Retail



ユニバーサル・シティ・ウォーク大阪
(大阪府大阪市)

取得価格	176.3億円
鑑定評価額	204.0億円
竣工年月日	2001年6月30日



スポンサー
開発物件

GEMS市ヶ谷
(東京都千代田区)

取得価格	71.4億円
鑑定評価額	94.3億円
竣工年月日	2014年10月30日



中座くだおれビル 完成予想図
(大阪府大阪市)

取得価格	116.0億円
鑑定評価額	161.0億円
竣工年月日	2004年2月18日

25年3月下旬
リニューアル完了・開業予定



スポンサー
開発物件

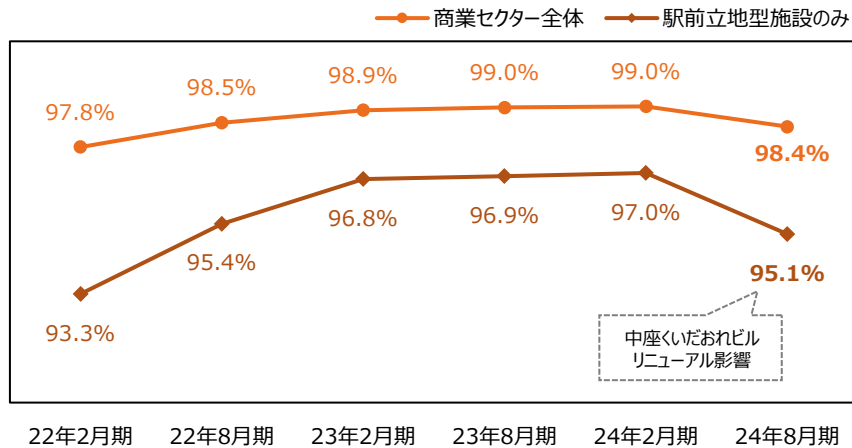
MEFULL千歳烏山
(東京都世田谷区)

取得価格	18.8億円
鑑定評価額	20.5億円
竣工年月日	2021年1月21日

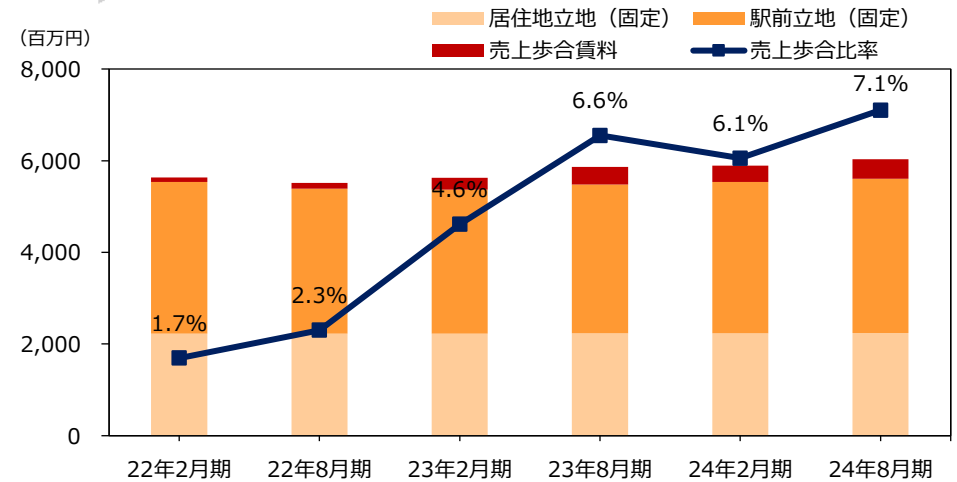


Retail

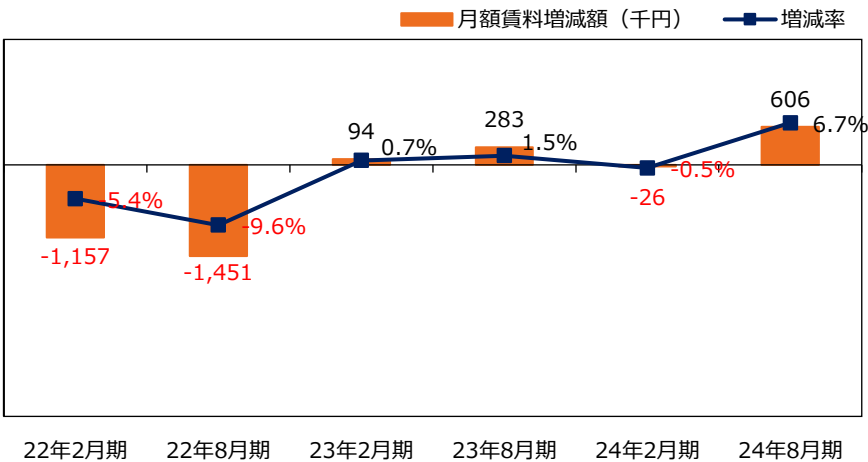
▶ 期末稼働率の推移



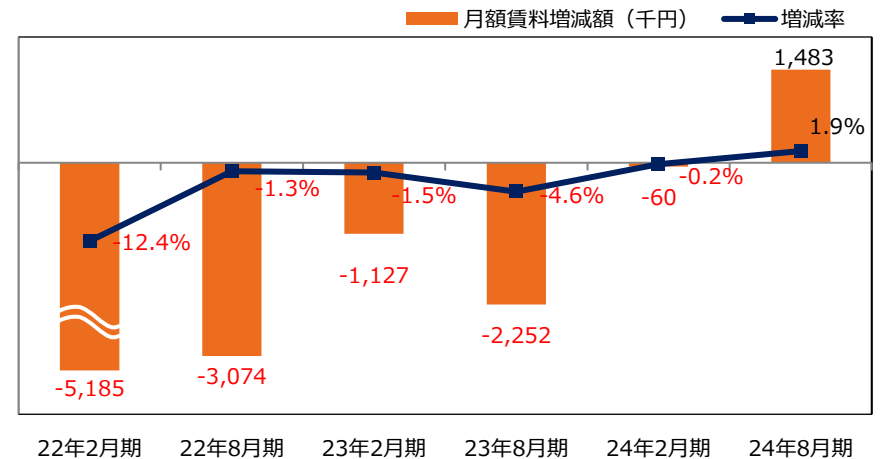
▶ 賃料収入の内訳 (商業セクター全体)



▶ テナント入替による賃料増減 (駅前立地型商業施設)



▶ 賃料改定による賃料増減





Hotel



ラ・ジェント・ステイ函館駅前
/HAKOVIVA
(北海道函館市)

取得価格	63.0億円
鑑定評価額	85.0億円
竣工年月日	2019年10月11日



MIMARU SUITES
東京浅草
(東京都台東区)

取得価格	23.6億円
鑑定評価額	31.6億円
竣工年月日	2022年2月7日



ホテルウィングインターナショナル
プレミアム京都三条
(京都府京都市)

取得価格	32.0億円
鑑定評価額	35.9億円
竣工年月日	2020年12月16日



ホテル・アンドルームス
新大阪
(大阪府大阪市)

取得価格	42.3億円
鑑定評価額	53.3億円
竣工年月日	2018年7月10日



Hotel

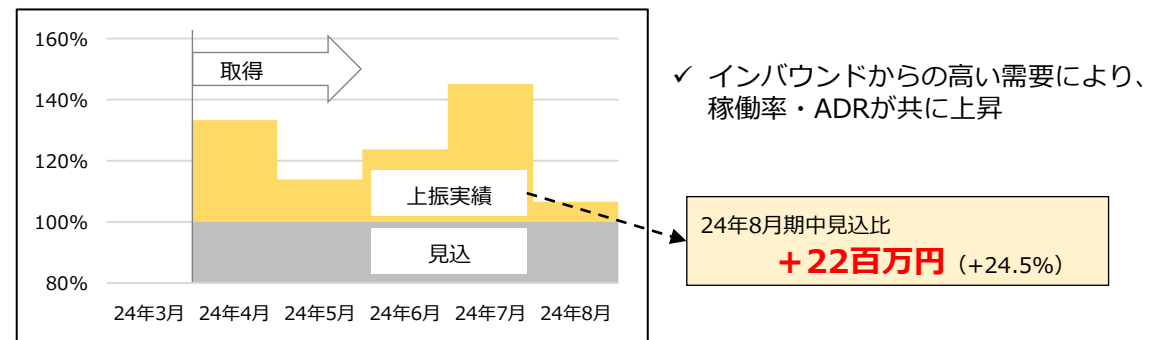
▶ ホテルポートフォリオマップ



▶ ホテルポートフォリオ一覧

物件名	所在地	取得日	取得価格	賃料形態
① ホテルビスタ札幌大通	北海道札幌市	18年3月	36.0億円	固定+変動
② コンフォートイン那覇泊港	沖縄県那覇市	19年6月	26.5億円	固定+変動
③ ホテルウイングインターナショナルプレミアム京都三条	京都府京都市	23年9月	32.0億円	固定+変動
④ ホテルウイングインターナショナルプレミアム金沢駅前	石川県金沢市	24年3月	21.6億円	固定
⑤ MIMARU SUITES 東京浅草	東京都台東区	24年4月	23.6億円	固定+変動
⑥ ラ・ジェント・ステイ函館駅前 /HAKOVIVA	北海道函館市	24年9月	63.0億円	変動
⑦ ホテル・アンドルームス新大阪	大阪府大阪市	24年10月	42.3億円	固定+変動

▶ MIMARU SUITES 東京浅草賃料推移



NMF 3つの特長

POINT 1

資産規模1兆円を超える**大型REIT**

POINT 2

多様な不動産への投資を行う**総合型REIT**

POINT 3

野村不動産グループの強力なスポンサーサポート
(物件取得パイプライン・物件運営)

各用途の運用状況

分配金



25年2月期、25年8月期 業績予想



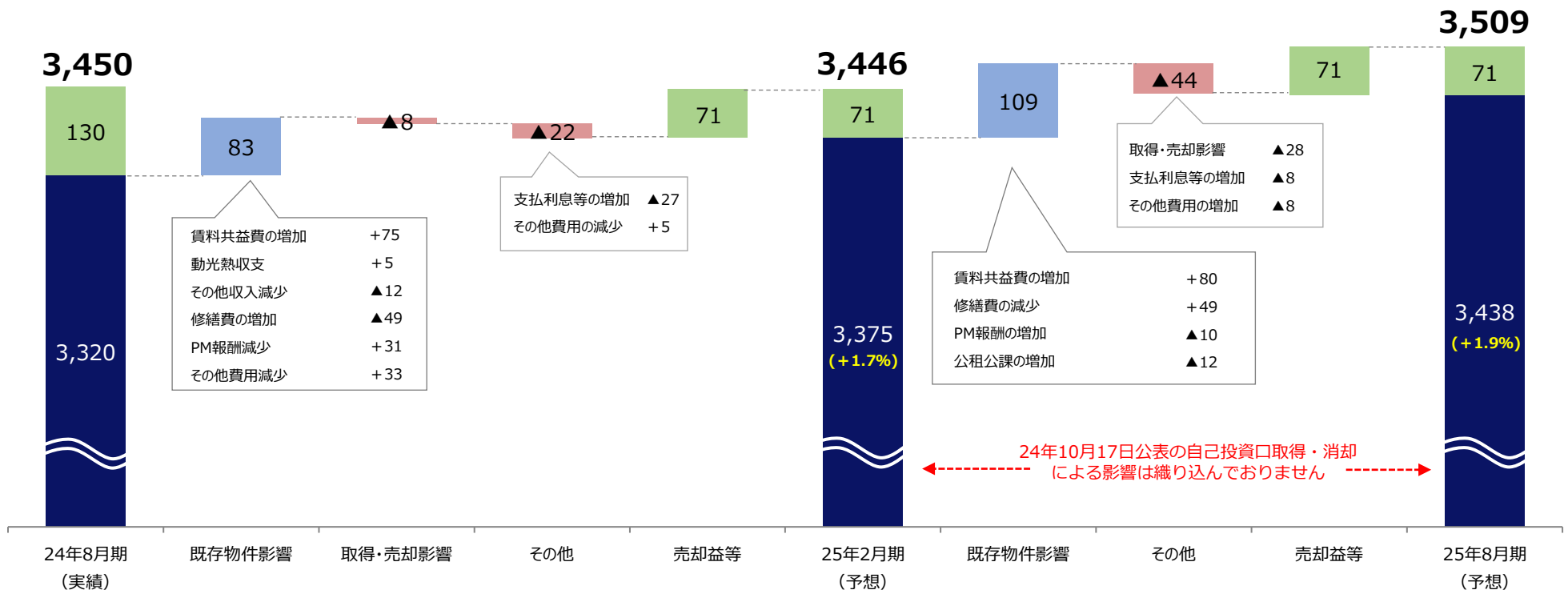
既存物件の収益増加により、25年8月期は過去最高の分配金を予想

▶ 一口当たり分配金の増減要因 (円/口)

- : 増配要因
- : 減配要因
- : 売却益等による分配 (注)

＜ 売却益4期分割分配 第1弾～第4弾 ＞

売却物件	売却益相当分配予定額			
	24年8月期	25年2月期	25年8月期	26年2月期
① PU金山 他2物件	12円	12円	12円	—
② 野村不動産上野ビル	14円	14円	14円	14円
③ PU飯田橋	17円	17円	17円	17円
④ 晴海トリト>Y	85円	27円	27円	27円
合計	130円	71円	71円	58円



(注) 売却益計上分の資産運用報酬Ⅱの増加影響を加味しています。



売却益相当額30億円^(注1)を活用し、2回目となる自己投資口取得を公表。(1回目と合わせ計100億円)

▶ 投資口価格の推移^(注2)



第1回 (24年7月9日公表)

取得総額	約70億円
取得口数	47,756口 (1.0%)
取得期間	24年7月10日～8月6日
消却日	24年8月23日

1口あたり分配金
+34円
(+1.0%)

1口あたりNAV
+337円^(注3)
(+0.2%)

第2回予定 (24年10月17日公表)

取得総額	30億円
取得口数	25,000口 (0.5%)
取得期間	24年10月18日～12月17日
消却日	25年1月17日

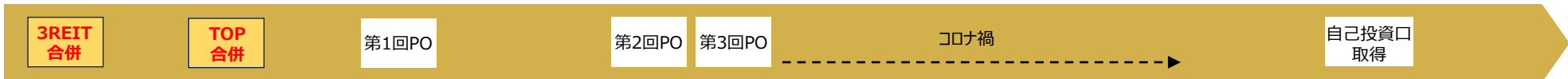
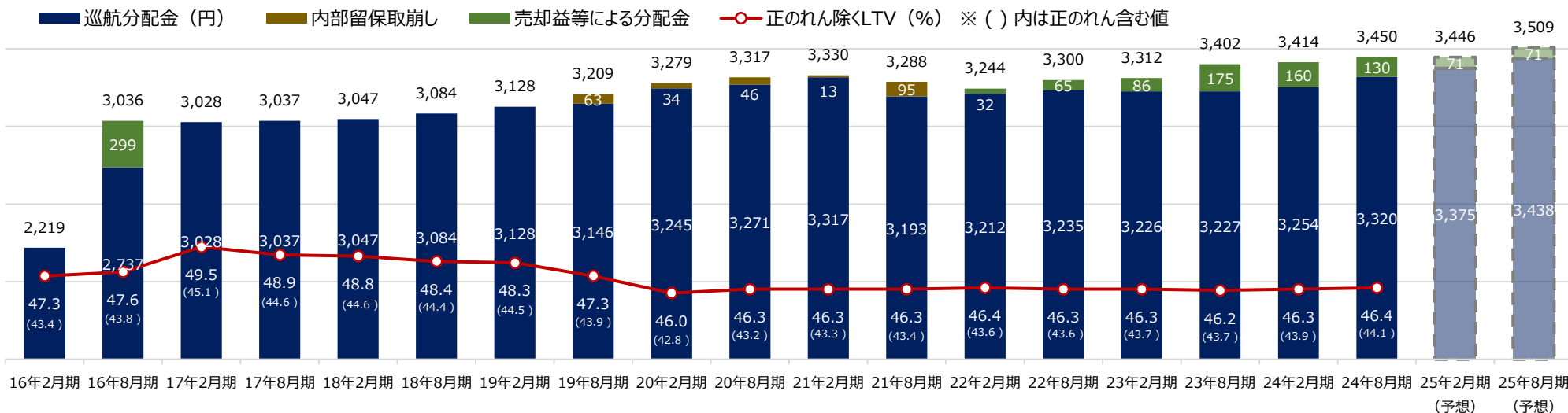
(注1) 24年10月8日に公表済の「NMF新宿南口ビル」の売却益相当額を指します (注2) 第1回自己投資口取得を公表したときの投資口を1.00とした時の推移を示しております (注3) 24年2月期末時点NAVからの影響です

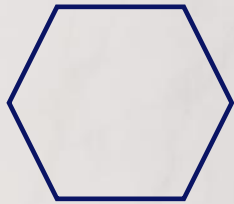
分配金・LTV・NAVの推移



巡航分配金・実質分配金において、いずれも過去最高値を実現

証券コード	投資単位	決算期
3462	1口	2月、8月
投資口価格 (24年10月18日終値)	予想分配金 (25年2月期)	予想分配金利回り (24年8月31日現在)
145,600円	3,446円	4.7%





APPENDIX



各種指標の推移



項目		20年2月期	20年8月期	21年2月期	21年8月期	22年2月期	22年8月期	23年2月期	23年8月期	24年2月期	24年8月期
営業収益	百万円	36,927	37,577	38,064	37,519	37,520	39,022	39,986	43,645	39,375	45,081
うち、不動産等売却益	百万円	-	-	-	-	162	757	1,638	4,706	542	5,292
賃貸NOI	百万円	26,357	27,268	27,573	27,008	26,995	27,350	26,951	27,097	27,204	27,542
NOI利回り(取得価格ベース)	%	5.2	5.2	5.2	5.1	5.0	5.0	5.0	5.0	4.9	5.0
償却後NOI利回り(取得価格ベース)	%	4.2	4.2	4.2	4.0	4.0	4.0	3.9	3.9	3.9	3.9
インプライドキャップレート	%	4.2	4.8	4.4	4.2	4.5	4.2	4.4	4.1	4.5	4.5
営業利益	百万円	14,673	15,212	15,370	14,741	14,593	15,584	16,113	18,931	15,172	19,941
当期純利益	百万円	12,188	12,799	13,016	12,434	12,377	13,499	13,948	16,746	12,958	17,688
分配総額	百万円	15,461	15,640	15,701	15,503	15,296	15,560	15,616	16,041	16,097	16,102
1口当たり分配金	円/口	3,279	3,317	3,330	3,288	3,244	3,300	3,312	3,402	3,414	3,450
うち、利益分配等	円/口	2,585	2,714	2,761	2,637	2,625	2,863	2,958	3,402	2,890	3,450
うち、一時差異等調整引当額	円/口	368	377	374	387	444	403	330	-	511	-
うち、その他の利益超過分配	円/口	326	226	195	264	175	34	24	-	13	-
FFO	百万円	19,953	20,798	21,167	20,651	20,755	21,001	20,614	20,434	20,823	20,789
1口当たりFFO	円/口	4,231	4,410	4,489	4,379	4,401	4,453	4,371	4,333	4,416	4,454
FFO配当性向	%	77.5	75.2	74.2	75.1	73.7	74.1	75.8	78.5	77.3	77.5
資本的支出	百万円	2,781	3,261	3,528	3,105	2,654	2,609	2,341	3,154	3,524	4,315
AFFO	百万円	17,171	17,536	17,639	17,546	18,100	18,391	18,272	17,279	17,299	16,474
1口当たりAFFO	円/口	3,641	3,719	3,740	3,721	3,838	3,900	3,875	3,664	3,668	3,529
AFFO配当性向	%	90.0	89.2	89.0	88.4	84.5	84.6	85.5	92.8	93.1	97.7
EBITDA	百万円	21,979	22,773	23,049	22,504	22,376	23,512	23,956	26,904	23,123	27,898
総資産	百万円	1,193,471	1,197,766	1,196,357	1,192,507	1,187,420	1,187,581	1,185,099	1,192,127	1,187,285	1,183,175
有利子負債総額	百万円	510,727	517,884	517,841	517,798	517,756	517,463	517,420	521,377	521,334	521,292
純資産	百万円	627,868	625,505	623,014	619,901	616,878	615,128	613,540	614,690	611,611	606,202
のれん額	百万円	82,964	80,342	77,720	75,098	72,475	69,853	67,231	64,609	61,986	59,364
LTV(正のれん除く)	%	46.0	46.3	46.3	46.4	46.4	46.3	46.3	46.2	46.3	46.4
LTV(正のれん含む)	%	(42.8)	(43.2)	(43.3)	(43.4)	(43.6)	(43.6)	(43.7)	(43.7)	(43.9)	(44.1)
1口当たり純資産	円/口	112,284	112,301	112,316	112,253	112,212	112,341	112,549	113,259	113,150	113,710
1口当たりNAV(正のれん除く)	円/口	142,232	144,057	145,536	148,232	153,277	158,626	161,706	164,981	166,380	171,162
1口当たりNAV(正のれん含む)	円/口	(159,827)	(161,096)	(162,019)	(164,159)	(168,648)	(173,441)	(175,965)	(178,683)	(179,526)	(183,881)
総資産経常利益率(ROA)(正のれん除く)	%	2.7	2.7	2.8	2.7	2.7	2.8	3.0	3.4	2.8	3.6
総資産経常利益率(ROA)(正のれん含む)	%	(2.1)	(2.1)	(2.2)	(2.1)	(2.1)	(2.2)	(2.4)	(2.8)	(2.2)	(3.0)
純資産当期利益率(ROE)(正のれん除く)	%	5.6	5.6	5.8	5.5	5.6	5.9	6.1	7.0	5.7	7.3
純資産当期利益率(ROE)(正のれん含む)	%	(4.0)	(4.1)	(4.2)	(4.0)	(4.0)	(4.3)	(4.6)	(5.4)	(4.2)	(5.8)
物件数	物件	294	298	299	299	298	300	293	290	291	293
取得価格合計	百万円	1,031,039	1,051,686	1,066,269	1,068,409	1,081,389	1,091,759	1,086,378	1,098,534	1,103,573	1,102,025
貸借対照表計上額	百万円	1,017,019	1,035,946	1,048,917	1,048,702	1,059,049	1,067,176	1,059,060	1,070,367	1,074,275	1,071,869
鑑定価格合計	百万円	1,158,232	1,185,682	1,205,558	1,218,347	1,252,678	1,285,418	1,290,848	1,314,248	1,325,265	1,340,026
含み損益	百万円	141,212	149,735	156,640	169,644	193,628	218,241	231,787	243,880	250,989	268,156
発行済投資口総数	口	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,667,444

NOI利回り=期中の売却物件を除く期末時点保有物件の賃貸NOIの年換算値 ÷ 期末時点取得価格
 インプライドキャップレート=NOI/(時価総額+有利子負債-現預金+敷金・保証金)×年換算値 ※時価総額は期末時点
 なお、年換算にあたっては、期初から保有する保有物件は1期あたりNOIを2倍し、期中取得物件は運用日数を年換算して算出しています。
 FFO=当期純利益+当期減価償却費+投資法人発行費償却+のれん償却額±不動産等売却損益
 ±特別損益+減損損失+合併関連費用
 AFFO=FFO-資本的支出
 FFO配当性向=分配総額/FFO
 AFFO配当性向=分配総額/AFFO
 EBITDA=税引前当期純利益+(支払利息+投資法人債利息)+当期減価償却費+投資法人債発行費償却
 +のれん償却額±特別損益+減損損失+合併関連費用

LTV(正のれん除く)=有利子負債総額/(総資産-のれん額)
 1口当たり純資産(分配金控除後)=(純資産合計-分配総額-のれん額)/発行済投資口総数
 1口当たりNAV(正のれん除く)={ (純資産合計-分配金総額-のれん額) + (鑑定価格合計-貸借対照表計上額) } / 発行済投資口総数
 総資産経常利益率(ROA)(正のれん除く)=(経常利益+のれん償却費)/期首・期末平均総資産額-期首・期末平均のれん額
 純資産経常利益率(ROA)(正のれん含む)=(経常利益/期首・期末平均総資産額平均
 純資産当期利益率(ROE)(正のれん除く)=(当期利益+のれん償却費)/(期首・期末平均純資産額-期首・期末平均のれん額)
 純資産当期利益率(ROE)(正のれん含む)=(当期利益/(期首・期末平均純資産額-期首・期末平均のれん額)
 なお、ROA及びROEの年換算にあたっては運用日数で換算して算出しています。

24年8月期 決算ハイライト



(単位：百万円)

	24年2月期	24年8月期	差異	24年8月期	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(B)-(C)
営業収益	39,375	45,081	5,706	40,541	4,539
賃貸事業収入	35,631	36,444	812	36,524	▲ 80
その他賃貸事業収入	3,202	3,345	142	3,394	▲ 49
不動産等売却益	542	5,292	4,750	622	4,670
営業費用	24,203	25,140	937	25,028	111
賃貸事業費用	17,404	18,007	603	18,221	▲ 214
うち修繕費	1,843	1,737	▲ 106	1,748	▲ 11
うち公租公課	3,427	3,614	187	3,625	▲ 10
うち減価償却費	5,775	5,760	▲ 14	5,765	▲ 4
うちその他賃貸事業費用	6,358	6,895	536	7,081	▲ 186
資産運用報酬	3,451	3,715	264	3,456	258
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	725	795	69	728	67
営業利益	15,172	19,941	4,769	15,513	4,428
営業外収益	8	7	▲ 0	-	7
営業外費用	2,221	2,259	38	2,239	20
支払利息その他融資関連費用	2,209	2,228	18	2,226	1
その他営業外費用	11	31	19	12	18
経常利益	12,958	17,689	4,730	13,273	4,415
当期純利益	12,958	17,688	4,730	13,272	4,415
(売却損益除く当期純利益)	(12,416)	(12,395)	(▲ 20)	(12,650)	(▲ 254)
利益分配金 a	13,626	16,102	2,475	13,249	2,852
利益超過分配金 b	2,470	-	▲ 2,470	2,319	▲ 2,319
分配総額 a+b	16,097	16,102	4	15,569	533
内部留保総額 (注1)	6,578	3,274	▲ 3,304	6,578	▲ 3,304
一口当たり分配金 (円)	3,414	3,450	36	3,302	148
うち利益分配 (円)	2,890	3,450	560	2,810	640
うち一時差異等調整引当額 (円)	511	-	▲ 511	186	▲ 186
うちその他の利益超過分配 (円)	13	-	▲ 13	306	▲ 306
総資産	1,187,285	1,183,175	▲ 4,110	1,185,466	▲ 2,290
有利子負債	521,334	521,292	▲ 42	521,292	-
LTV (正のれん除く)	46.3%	46.4%	0.1%	-	-
時価総額	702,093	689,381	▲ 12,711	-	-
NOI	27,204	27,542	337	27,463	78
FFO	20,823	20,789	▲ 34	21,048	▲ 258

24年8月期実績 - 24年2月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	5,706
賃貸事業収入の増加	812
既存物件の賃料共益費の増加	746
物件取得・売却による影響	66
その他賃貸事業収入の増加	142
受入動光熱費の増加	93
その他収入の増加	49
不動産等売却益の増加	4,750
営業費用	937
賃貸事業費用の増加	603
修繕費の減少 (前期売却益を活用した前倒し修繕工事260を含む)	▲ 106
公租公課の増加	187
減価償却費の減少	▲ 14
PM報酬の増加	149
支払動光熱費の増加	139
その他費用の増加 ※UCW売上運動フィーの年度支払い含む	247
資産運用報酬・その他営業費用の増加	333
営業外損益	▲ 37
支払利息その他融資関連費用の増加	18
当期純利益	4,730
売却益4期分割分配の当期分	608

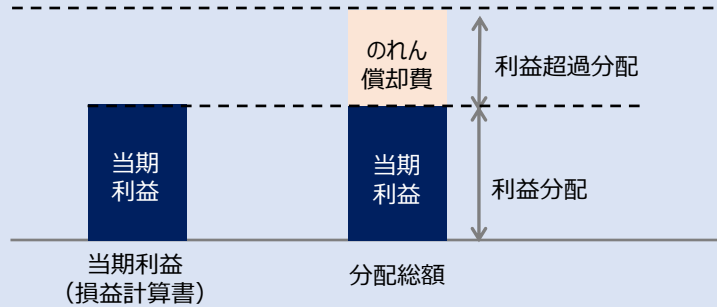
(注1) 翌期以降にて分配予定を公表している金額 (売却益4期分割分配等) を除く

基本的な分配方針と24年8月期の売却益について

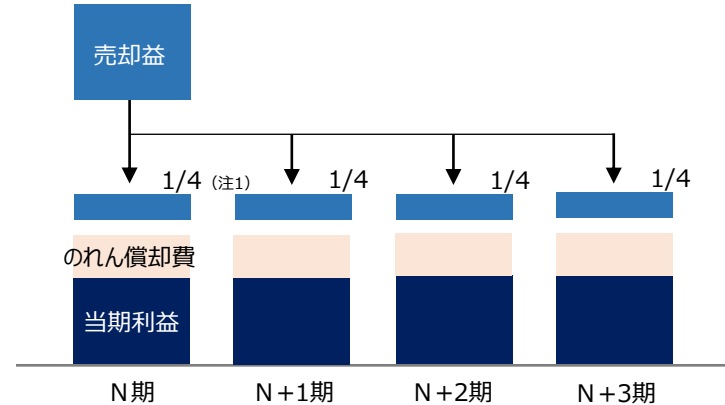


基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配

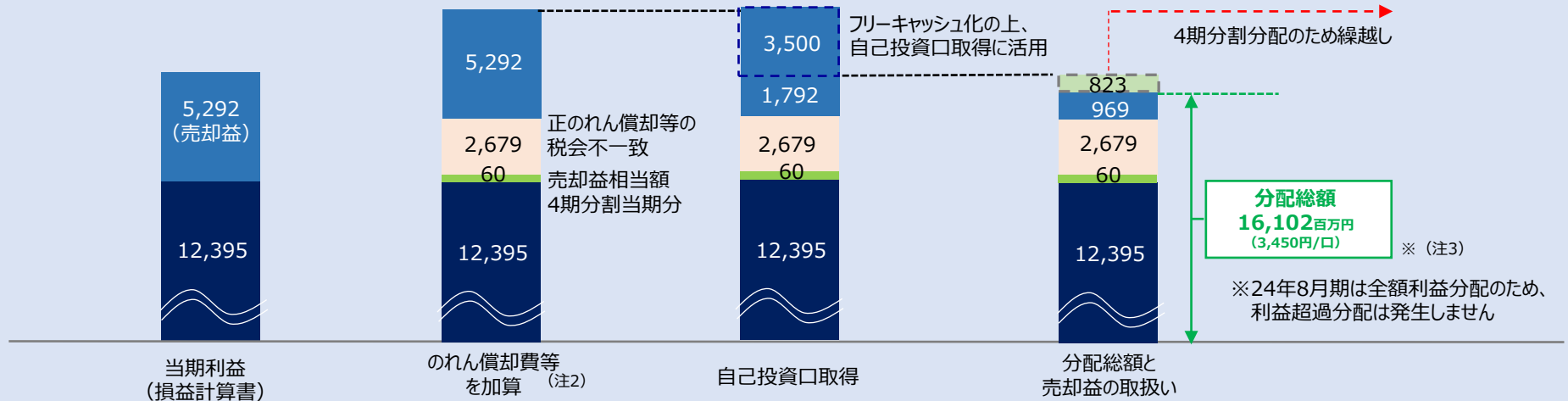


※ 24年2月期以降 当面の売却益取扱い



24年8月期における売却益の取扱いについて

(百万円)



(注1) 売却実施期に発生した売却益の一部を内部留保し、翌期以降3期に渡って当該金額分の利益超過分配 (各期約1/3) を行います。また、原則として4期均等分配を行いますが、売却実施期にて課税を回避しつつ内部留保できる金額には一定の限度があるため、均等分配ができない場合があります。(注2) 税会不一致項目 (のれん償却費 + 定期借地権償却費 + 定期借地権付き物件の資産除去債務に係る償却費) (注3) 左記の概念図は分配金額説明のために示しており、実際は売却益部分から分配し、相当する「正のれん償却等の税会不一致」金額を内部留保によりフリーキャッシュ化し自己投資口の取得に活用しています。詳細は次頁 (P.47) をご参照ください。



資産の部

区 分	第17期	第18期
	24年2月29日現在	24年8月31日現在
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)
流動資産	47,478	48,294
現金及び預金	32,540	32,468
信託現金及び信託預金	12,559	13,204
その他の流動資産	2,379	2,621
固定資産	1,139,675	1,134,732
有形固定資産	1,057,474	1,053,896
不動産	458,084	457,086
建物	132,206	132,502
土地	325,877	324,584
信託不動産	598,951	596,626
信託建物	165,102	165,191
信託土地	433,843	431,432
信託リース資産	4	3
建設仮勘定	439	183
無形固定資産	78,824	77,365
のれん	61,986	59,364
借地権	8,366	9,535
信託借地権	8,434	8,437
その他の無形固定資産	36	28
投資その他の資産	3,376	3,469
長期前払費用	1,942	2,017
長期預け金	395	307
敷金及び保証金	1,038	1,144
繰延資産	131	149
投資法人債発行費	131	149
資産合計	1,187,285	1,183,175

負債及び純資産の部

区 分	第17期	第18期
	24年2月29日現在	24年8月31日現在
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)
流動負債	71,147	84,407
営業未払金	1,930	2,837
短期借入金	-	1,000
1年内償還予定の投資法人債	9,000	9,000
1年内返済予定の長期借入金	50,810	61,362
信託リース債務	3	3
未払金	2,886	3,697
未払費用	355	383
未払法人税等	0	0
未払消費税等	540	540
前受金	5,606	5,576
その他	13	6
固定負債	504,526	492,565
投資法人債	25,000	29,400
長期借入金	436,524	420,530
信託リース債務	1	-
預り敷金及び保証金	14,411	14,858
信託預り敷金及び保証金	28,203	27,291
資産除去債務	385	485
負債合計	575,674	576,973
投資主資本	611,611	606,202
出資総額	245,114	245,127
剰余金	366,497	361,074
出資剰余金	394,012	394,012
一時差異等調整引当額	▲ 23,625	▲ 26,021
その他の出資剰余金控除額	▲ 17,533	▲ 24,607
出資剰余金控除額合計	▲ 41,158	▲ 50,629
任意積立金	82	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	13,560	17,690
純資産合計	611,611	606,202
負債純資産合計	1,187,285	1,183,175

25年2月期、25年8月期 業績予想



(単位：百万円)

	24年8月期	25年2月期	差異	25年8月期	差異
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(C)-(B)
営業収益	45,081	43,278	▲ 1,802	40,187	▲ 3,091
賃貸事業収入	36,444	36,652	208	36,860	207
その他賃貸事業収入	3,345	3,349	4	3,327	▲ 22
不動産等売却益	5,292	3,276	▲ 2,016	-	▲ 3,276
営業費用	25,140	24,880	▲ 259	24,459	▲ 420
賃貸事業費用	18,007	17,841	▲ 165	17,649	▲ 192
うち修繕費	1,737	2,000	263	1,750	▲ 250
うち公租公課	3,614	3,471	▲ 143	3,532	61
うち減価償却費	5,760	5,635	▲ 125	5,729	93
うちその他賃貸事業費用	6,895	6,735	▲ 159	6,637	▲ 97
資産運用報酬	3,715	3,628	▲ 86	3,460	▲ 168
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	795	788	▲ 6	727	▲ 60
営業利益	19,941	18,397	▲ 1,543	15,727	▲ 2,670
営業外収益	7	-	▲ 7	-	-
営業外費用	2,259	2,369	110	2,409	39
支払利息その他融資関連費用	2,228	2,354	125	2,394	39
その他営業外費用	31	15	▲ 15	15	▲ 0
経常利益	17,689	16,027	▲ 1,661	13,317	▲ 2,710
特別損益	-	-	-	4	4
当期純利益	17,688	16,026	▲ 1,661	13,321	▲ 2,705
(売却損益除く当期純利益)	(12,395)	(12,750)	(354)	(13,321)	(571)
利益分配金 a	16,102	16,084	▲ 18	14,800	▲ 1,283
利益超過分配金 b	-	-	-	1,577	1,577
分配総額 a+b	16,102	16,084	▲ 18	16,378	294
内部留保総額 (注)	3,274	3,274	-	3,274	-
一口当たり分配金 (円)	3,450	3,446	▲ 4	3,509	63
うち利益分配(円)	3,450	3,446	▲ 4	3,171	▲ 275
うち一時差異等調整引当額(円)	-	-	-	-	-
うちその他の利益超過分配(円)	-	-	-	338	338
総資産	1,183,175	1,181,761	▲ 1,414	1,180,232	▲ 1,528
有利子負債	521,292	521,249	▲ 42	521,249	0
LTV (正のれん除く)	46.4%	46.3%	▲ 0.1%	46.3%	▲ 0.0%
時価総額	689,381	-	-	-	-
NOI	27,542	27,795	253	28,266	470
FFO	20,789	21,020	230	21,681	661

(注) 翌期以降にて分配予定を公表している金額 (売却益4期分割分配等) を除く

25年2月期予想-24年8月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲ 1,802
賃貸事業収入の増加	208
既存物件の賃料共益費の増加	352
物件取得・売却による影響	▲ 144
その他賃貸事業収入の増加	4
受入動光熱費の増加	72
その他収入の減少	▲ 67
不動産等売却益の減少	▲ 2,016
営業費用	▲ 259
賃貸事業費用の減少	▲ 165
修繕費の増加	263
公租公課の減少	▲ 143
減価償却費の減少	▲ 125
水道光熱費の増加	26
PM報酬の減少	▲ 156
その他費用の減少	▲ 30
資産運用報酬・その他営業費用の減少	▲ 92
営業外損益	▲ 117
支払利息その他融資関連費用の増加	125
当期純利益	▲ 1,661
売却益相当額分割分配合計	334

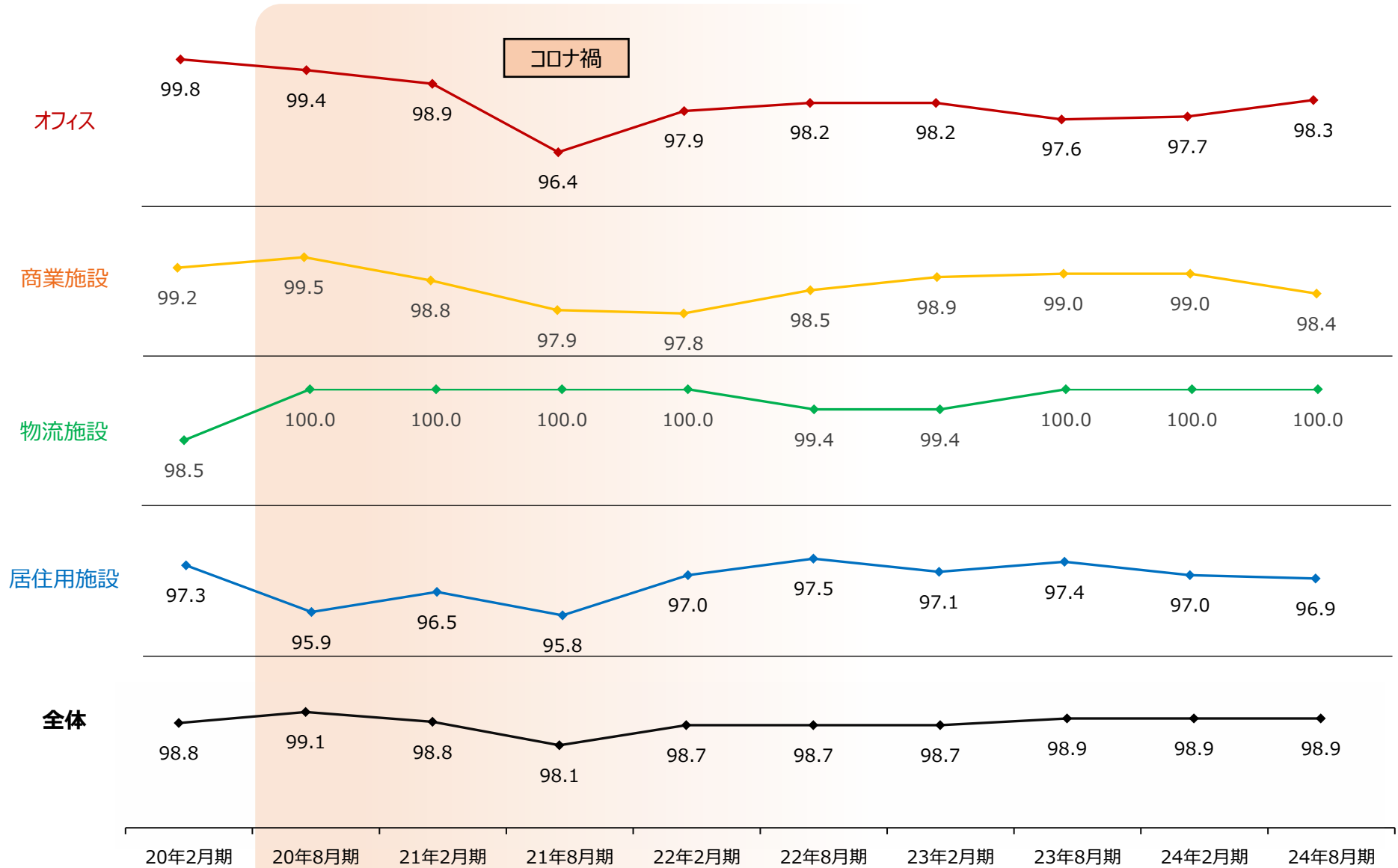
25年8月期予想-25年2月期予想 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲ 3,091
賃貸事業収入の増加	207
その他賃貸事業収入の減少	▲ 22
不動産等売却益の剥離	▲ 3,276
営業費用	▲ 420
賃貸事業費用の減少	▲ 192
営業外損益等	▲ 34
支払利息その他融資関連費用の増加	39
当期純利益	▲ 2,705
売却益相当額分割分配合計	334

ポートフォリオの用途別期末稼働率



各用途において安定的に高稼働率を維持





<オフィス>



野村不動産が運営するオフィスビルの入居テナント様のためのサービスプラットフォーム。
サテライト型オフィス（H1T）の無料利用枠やその他豊富なサービスで働く人のワークとライフをサポートします。

<フレキシブルワーク>



サテライト型オフィス（H1T）の無料利用枠をご提供

<ウェルネス>



フィットネスジム（メガロス）を月二回まで無料で利用可能

<スキリング>



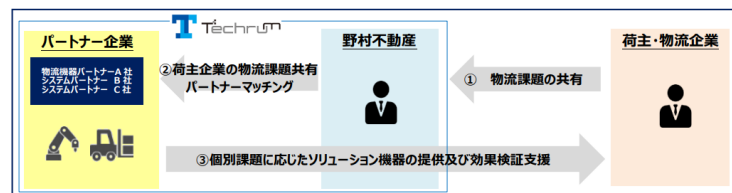
ビジネスセミナー、テナント様同士の交流会、経営者交流会などを実施

<物流>



『荷主・物流企業の課題解決』×『機器パートナーの課題解決』×『オープンな仕組み・場所』により、今まで実現が困難だった新たな価値を創造する仕組みがです。

<テクラムの「共創による課題解決」イメージ>



「Landport習志野」内の効果検証拠点「習志野PoC Hub」では本番環境に近い検証が可能また、入居テナント様に限定しない幅広い参画基準を特徴として物流課題の解決を目指す

<目指す価値提供例>

- ✓ 自動化活用物流の実現
- ✓ 自動化投資リスクの低減
- ✓ 自動化技術のレンタル提供

<住宅>

野村不動産グループ カスタマークラブ

野村不動産グループ3社いずれかでお取引いただいたお客様（野村不動産パートナーズ管理物件の居住者様等）のための会員組織。
暮らしがより楽しく、より便利になる様々なサービス・コンテンツを会員様限定でお届けします。

<各種暮らしのサービス>



<WONDER STYLE>
宅配型収納サービス、整理収納アドバイザーなどのオリジナルサービス

<イベントご招待>



他、日本酒試飲会、体験農園、有名ブランド家具優待販売会、等

<ご優待サービス>



100件以上の各種優待・サービスご提供



鑑定評価額は商業セクターを中心に上昇継続。含み益は約2,681億円に拡大（前期比+171億円）

▶ セクター別鑑定評価額の状況

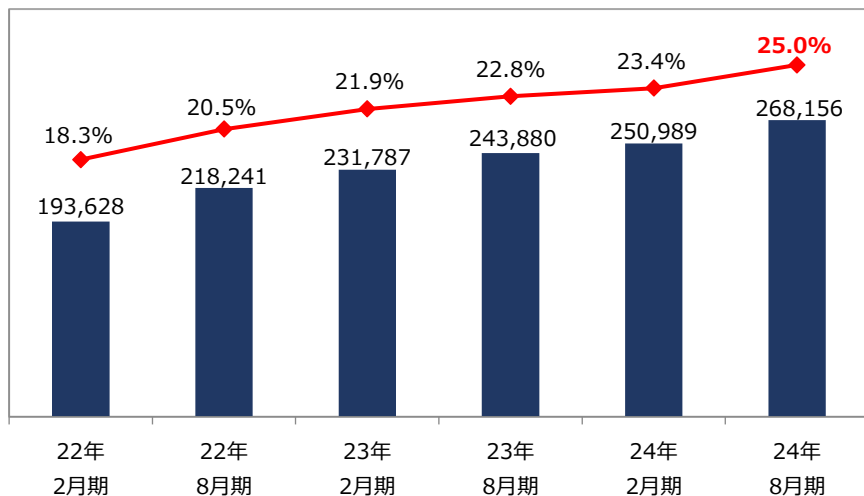
	24年2月期			24年8月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	65	549,170	77,651	63	526,400	78,921
商業	50	201,161	26,417	51	212,955	36,419
物流	24	296,280	89,586	25	314,150	90,592
住宅	148	263,104	56,585	148	265,531	60,673
宿泊施設	3	9,970	305	5	15,410	1,105
その他	1	5,580	443	1	5,580	443
合計	291	1,325,265	250,989	293	1,340,026	268,156

▶ 鑑定評価（前期比）（注1）

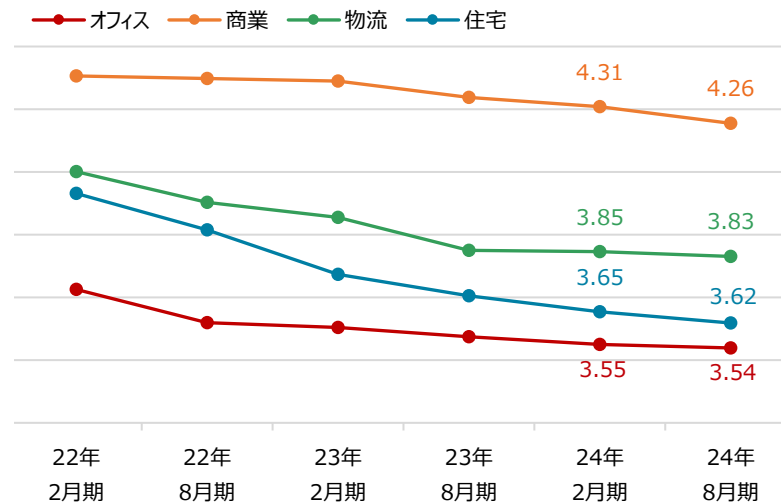
鑑定CAP	24年2月期	24年8月期
低下	99 物件	63 物件
維持	188 物件	209 物件
上昇	0 物件	1 物件

鑑定価格	24年2月期	24年8月期
上昇	138 物件	164 物件
維持	93 物件	79 物件
下落	56 物件	45 物件

▶ ポートフォリオ全体の含み損益額（百万円）



▶ セクター毎の平均鑑定CR推移（注2）



（注1）期中の取得・売却物件は除きます。（注2）各物件の直接還元利回りを収益価格にて加重平均（底地物件など直還元利回りの算出されていない物件は除く）しています。



借入年限や変動比率を調整し金利上昇影響を軽減。

24年8月期のリファイナンス

返済概要 (注1)		調達概要 (注2)	
総額	23,300百万円	23,300百万円	
平均金利	0.54%	0.91%	
平均借入年数	7.6年	6.5年	
変動比率	0.0%	48.8%	

24年8月期 投資法人債の起債内容

第8回無担保投資法人債	
発行額	4,400百万円
利率	0.988%
発行年月日	24年7月19日
償還期限	29年7月19日
摘要	無担保無保証

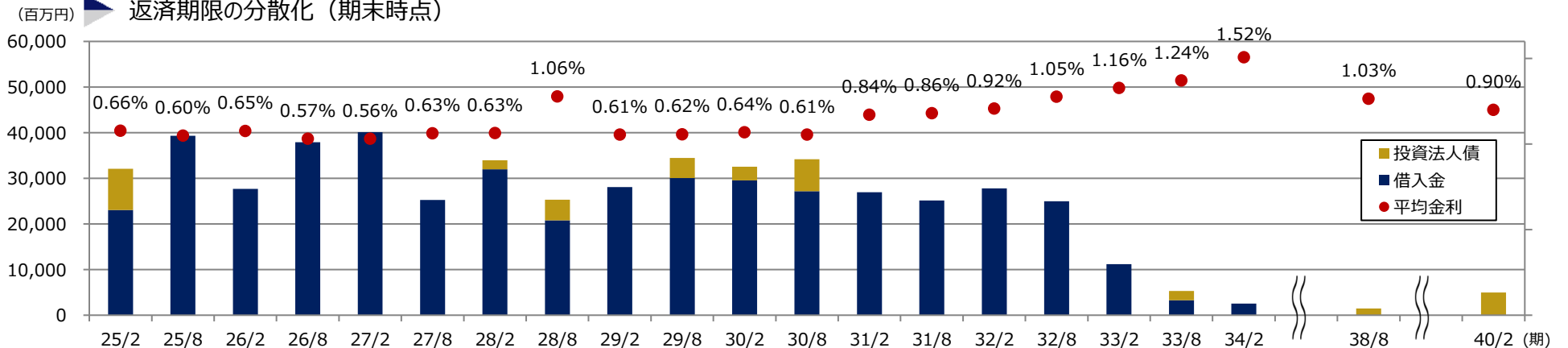
25年2月期の返済予定

返済予定(注3)	
総額	32,025百万円
平均金利	0.66%
平均借入年数	8.0年
変動比率	6.2%

有利子負債の状況 (期末時点)

	22年2月期	22年8月期	23年2月期	23年8月期	24年2月期	24年8月期
有利子負債の残高	517,756百万円	517,463百万円	517,420百万円	521,377百万円	521,334百万円	521,292百万円
平均残存年数	4.88年	4.74年	4.70年	4.65年	4.39年	4.22年
平均借入金利率	0.68%	0.67%	0.68%	0.68%	0.68%	0.72%
固定金利比率	95.7%	95.7%	94.6%	92.9%	91.9%	90.5%
LTV水準 (注4)	46.4%	46.3%	46.3%	46.2%	46.3%	46.4%
	(43.6)%	(43.6)%	(43.7)%	(43.7)%	(43.9)%	(44.1)%

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、約定返済分(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です。また、約定返済分(42.8百万円)は含みません。(注4) カッコ内の数値は正ののれんを含めて算出した数値です



インフレ対応

Assets

運営

収益力の向上

- ✓ **定借化比率向上**を推進
(オフィス定借比率：16/2期 20% → 24/8期 52%) (注)
- ✓ 原則**賃貸借期間を短縮**し、交渉機会を増やす
- ✓ **売上及びCPI連動賃料**の導入推進
- ✓ PMへの**インセンティブ報酬設定**により増額幅を追求

資産入替

- ✓ **インフレ耐性**を有するポートフォリオの構築
 - 成長期待のある物件を取得
 - 収益力の停滞懸念物件を売却
(立地、築年、商品性 etc.)
- ✓ **含み益**の実現

Borrowing

借入

- ✓ 平均残存年数 4年
 - ✓ 固定金利比率 70%
 - ✓ 新規行の招聘
- を目安に利払いをコントロール

Return

還元

売却資金の活用

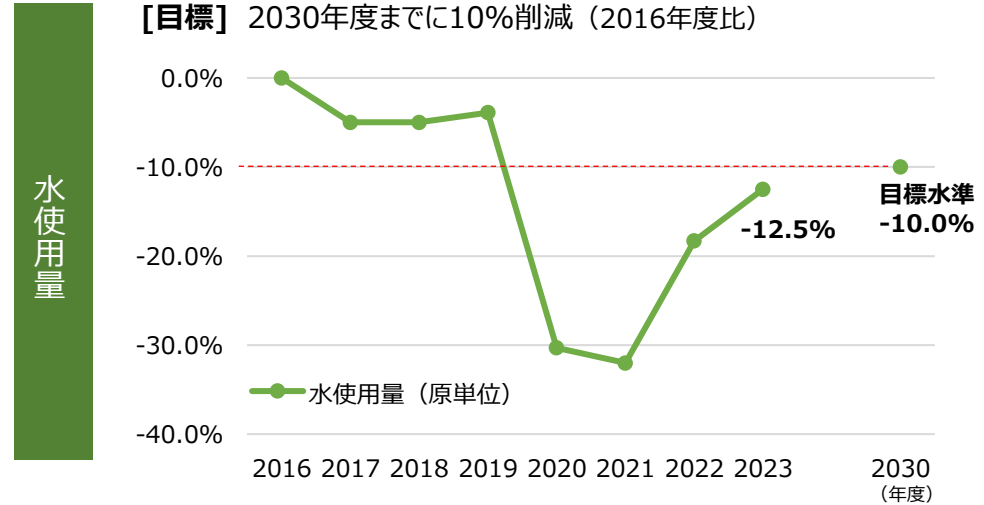
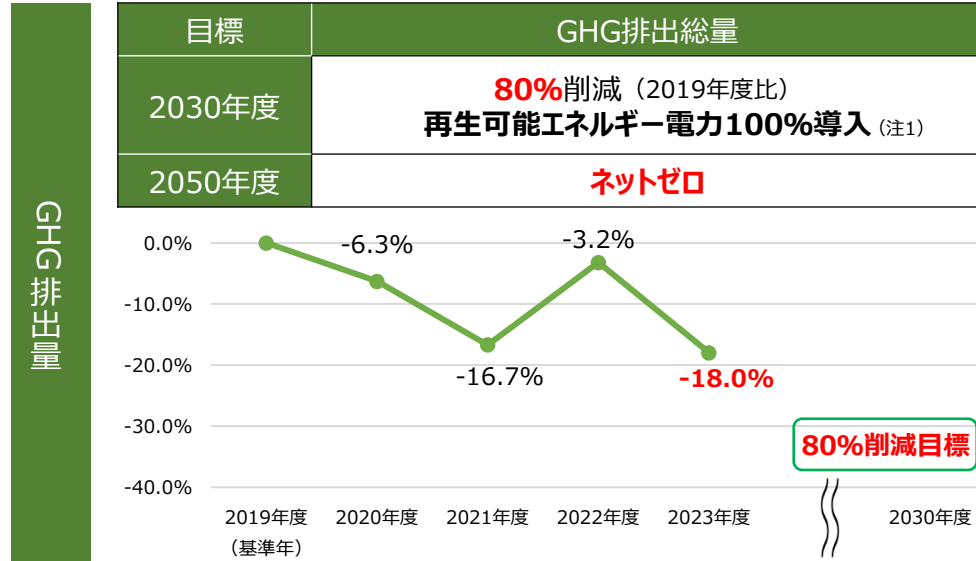
- ✓ 原則売却益を**4期分割分配**を継続
(計4回 18億円公表済)
- ✓ 状況に応じて**自己投資口取得**を実施
(計2回 100億円公表済)

(注) 賃料ベースの数値です。



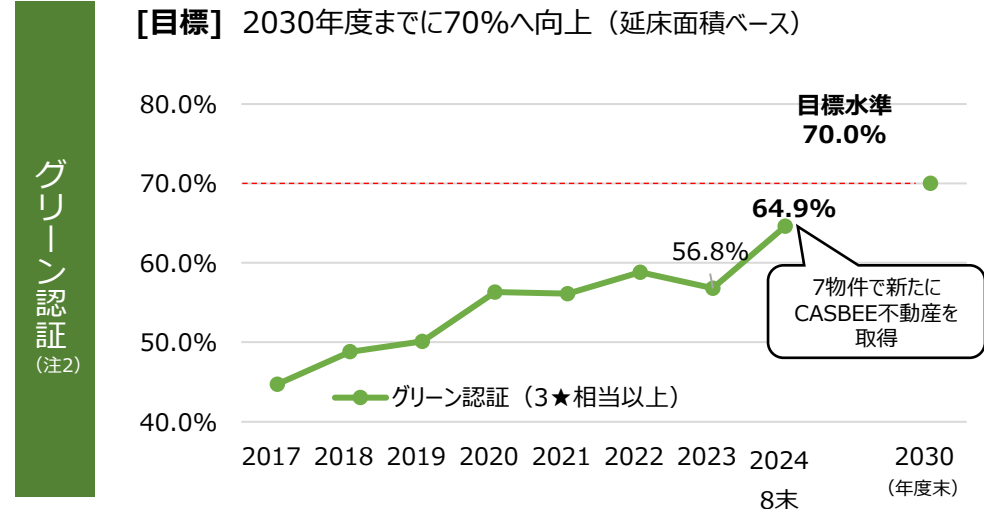
各マテリアリティはKPI達成に向け進捗

マテリアリティ (KPI) の進捗状況



NMF初のZEB(注3)評価物件の取得

ZEBの評価を取得し、高い環境性能を有する物件である、Landport多摩を取得



(注1) 本投資法人が管理権限を持つ物件を対象としています。

(注2) 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。

(注3) Net Zero Energy buildingを指します。



省エネ工事、グリーン認証の取得も継続推進

GHG排出削減への具体的取り組み

保有物件への各種設備投資を継続実施（当期完了事例）

① LED化による省エネ促進

- ・ NMF青山一丁目ビル
- ・ 日本電気本社ビル
- ・ Landport厚木
- ・ Landport春日部
- ・ EQUINIA青葉通り
- ・ サミットストア向台町 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>
▲212Mwh/年の削減（▲55.1%）



サミットストア向台町

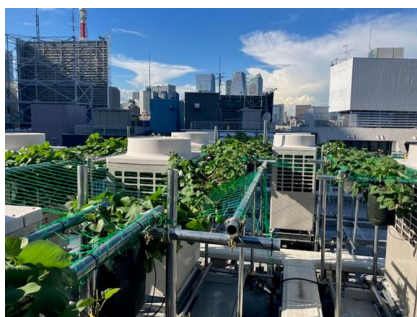
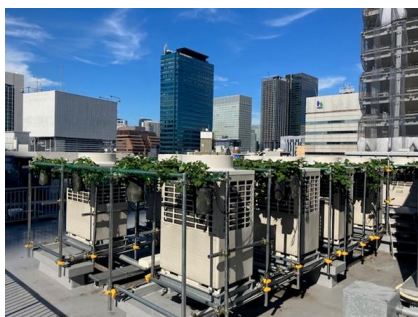
② 空調設備更新による省エネ促進

- ・ 新宿野村ビル
- ・ 野村不動産四ツ橋ビル
- ・ Landport浦安
- ・ EQUINIA新宿
- ・ EQUINIA青葉通り 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>
▲333Mwh/年の削減（▲22.8%）

室外機芋緑化システム^(注2)の導入

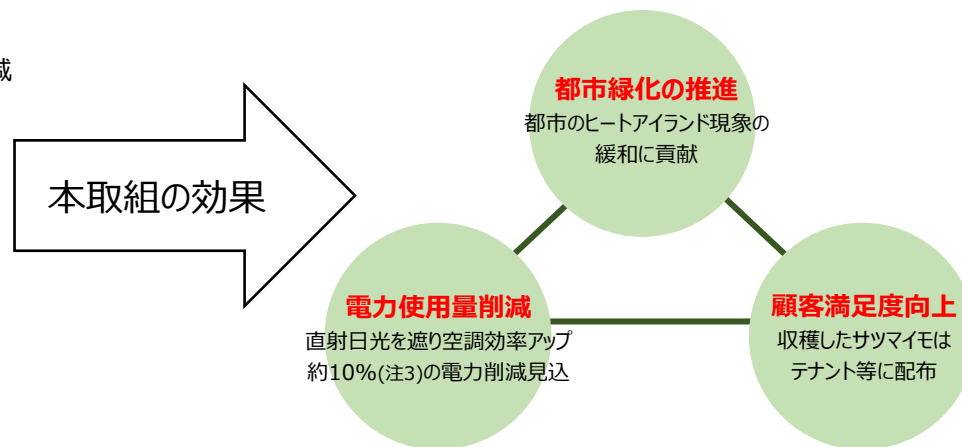
NMF芝公園ビルの屋上室外機にて緑化（サツマイモを栽培）により、熱負荷を低減



CASBEE不動産認証の新規取得

7物件188,504㎡で新たにCASBEE不動産認証を新規取得

物件名	用途	評価	面積
NMF青山一丁目ビル	オフィス	S (★★★★★)	10,063㎡
野村不動産大阪ビル	オフィス	S (★★★★★)	23,522㎡
相模原ショッピングセンター	商業	S (★★★★★)	56,351㎡
イズミヤ八尾店	商業	S (★★★★★)	34,198㎡
相模原田名 ロジスティクスセンター	物流	A (★★★★)	51,474㎡
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	居住用 施設	A (★★★★)	3,658㎡
プライムアーバン東中野コート	居住用 施設	B+ (★★★)	9,235㎡



(注1) 本投資法人が管理権限を持つ物件を対象としています。 (注2) 特許第6518127 住友商事株式会社と株式会社日建設計の共同開発 (注3) 夏期の日中ピーク時の削減量を示します。



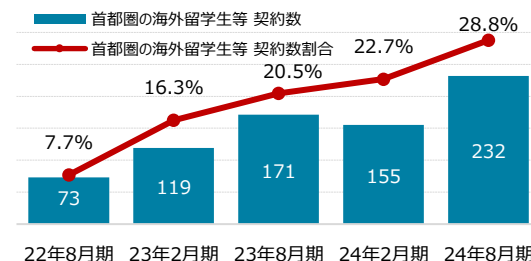
社会 (S) 分野のマテリアリティの主な進捗

安全・尊厳

- ▶ 国籍を問わず、利用者が安心できる生活空間を提供
野村不動産パートナーズが管理する117物件で、共用部掲示物の日英表記を推進



新規紹介ルートの開拓を背景に海外留学生等の契約が増加



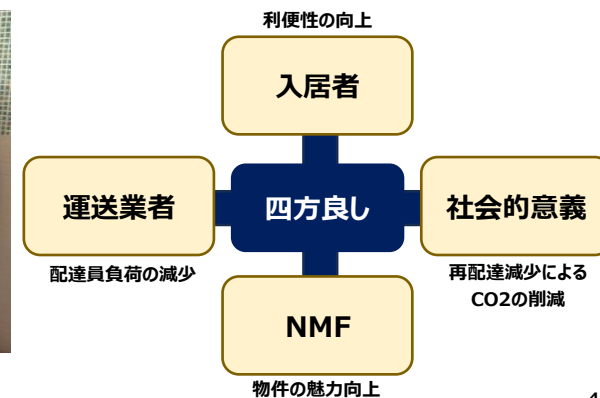
24年8月末外国人入居戸数：754戸（7.8%）

心身の健康

- ▶ 保有物件における献血イベントの誘致
Landport青梅Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ、晴海トリトン、新宿野村ビルで開催



- ▶ 宅配ボックス設置の推進
2物件で新たに宅配ボックスを設置し、設置率は94.4%(135物件/143物件)に上昇





社会 (S) 分野のマテリアリティの主な進捗

豊かな経済

- ▶ 不要品回収ボックスを設置
衣類・雑貨類の回収ボックスを4物件で設置し、資源の維持・循環に貢献



魅力ある地域

- ▶ nORBESAの観覧車にて学生デザインイベントの実施
地域学生と協働し札幌の文化・魅力を発信、合わせてnORBESAの認知度も向上



魅力ある地域

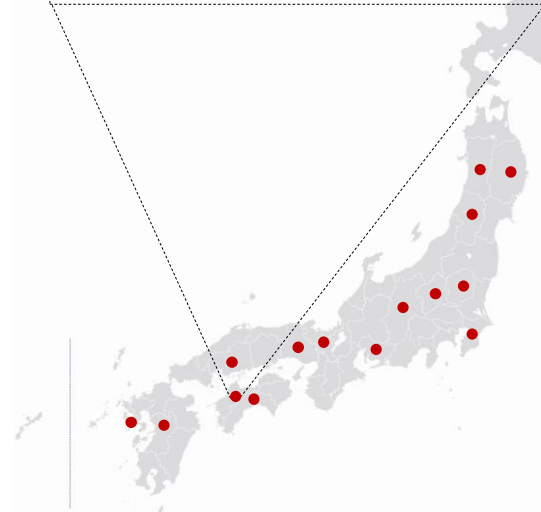
- ▶ 地方創生イベントの継続実施
食べて地方創生第6弾「GEMS×愛媛フェア」を開催
テナントと協働し「食」を通じて愛媛の地方創生に貢献

食べて地方創生第6弾
「GEMS×愛媛フェア」

鯛一郎
TAICHIRO-KUN
養殖真鯛「鯛一郎くん」

伊予牛 絹かわなす

- 地域食材の発信
- 豊かな顧客体験
- 生産者サポート
- 飲食店支援
- +
- GEMSブランドの価値向上
- テナントリレーション強化



- <開催都道府県>
- ・長崎県 ・京都府 ・山形県
 - ・長野県 ・愛知県 ・兵庫県
 - ・広島県 ・岩手県 ・秋田県
 - ・栃木県 ・群馬県 ・千葉県
 - ・高知県 ・熊本県 ・**愛媛県**



資産運用会社において、パーパスとサステナビリティポリシーを策定し、24年4月に公表

Purpose

私たちの存在意義

人びとの豊かな人生の舞台を、創りつづける

わたしたちが運用する不動産は、そこで暮らし、働き、集う人びとにとって、自分らしく輝ける舞台のようでありたい。そして、その舞台で躍動する人びとが、豊かな社会を築き、よりよい“あした”を創り出していくと信じています。

こうした不動産がもつ可能性に投資し、運用を通じて現実の価値に変えること、それはデベロッパーを源流とし、不動産に向き合い続けてきた、わたしたちだからこそ、できることです。

「人びとの豊かな人生の舞台を、創りつづける」

この信念のもと、わたしたちはフェアなマインドをもって、あらゆるステークホルダーと協働し、ともに資産運用の舞台で躍動し続けます。

Values

大切にする価値観

Visionary

ビジョナリー

未来のありたい社会や人々の暮らしを想像し、その実現に向けて不拔の信念をもって挑戦し続ける

Professionalism

プロフェッショナリズム

不動産×資産運用のプロフェッショナルとしての自覚をもち、高度な専門性をもって行動する

Fairness

フェアネス

あらゆるステークホルダーを尊重し、フェアなマインドをもって誠実に向きあう

サステナビリティポリシー

信じて、挑む

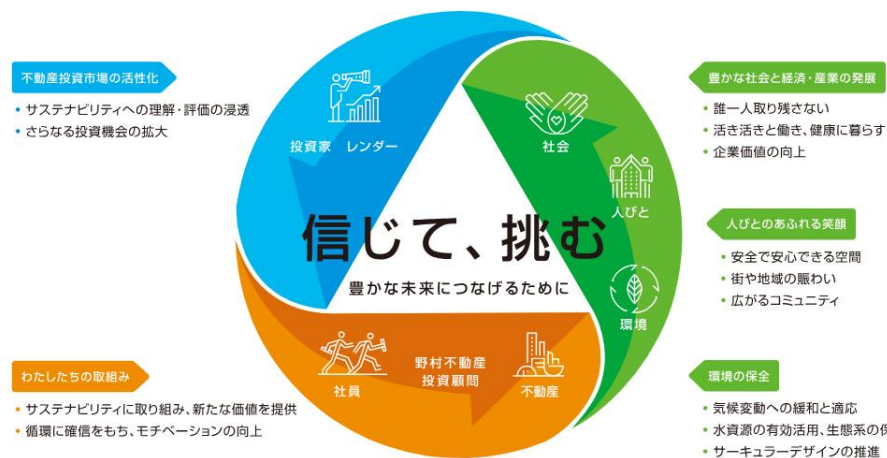
～豊かな未来につなげるために～

わたしたちは、地球・社会の一員として、不動産の投資・運用ビジネスに長期の視点でサステナビリティを取込み、新たな価値を創り続けていきます。

ひとつひとつ積み重ねていくことで、環境が保全され、たくさんの笑顔もあふれ、街や地域に賑わいが生まれ、経済や産業が発展します。

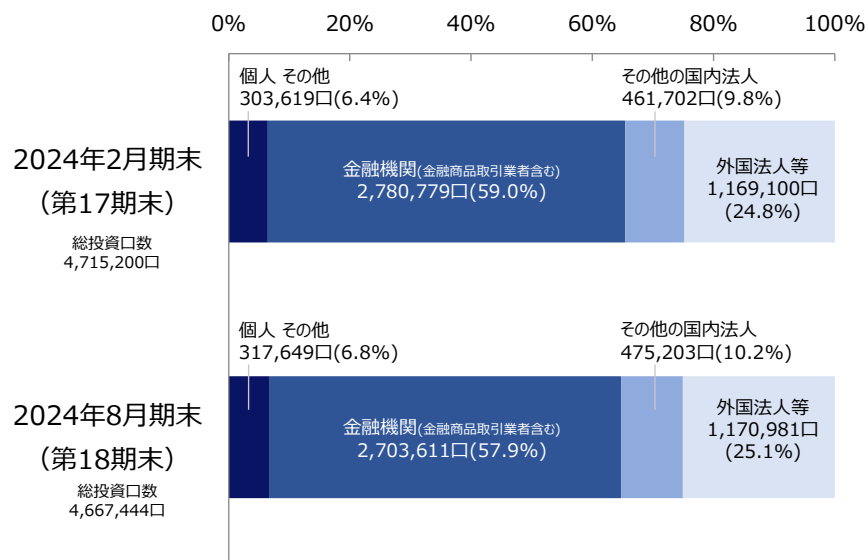
そのような豊かな社会では、サステナビリティの取組みについての理解・評価が進み、わたしたちのビジネスの機会も広がります。

このような循環を創り持続させていくことが、豊かな未来につながると信じて、挑み続けていきます。

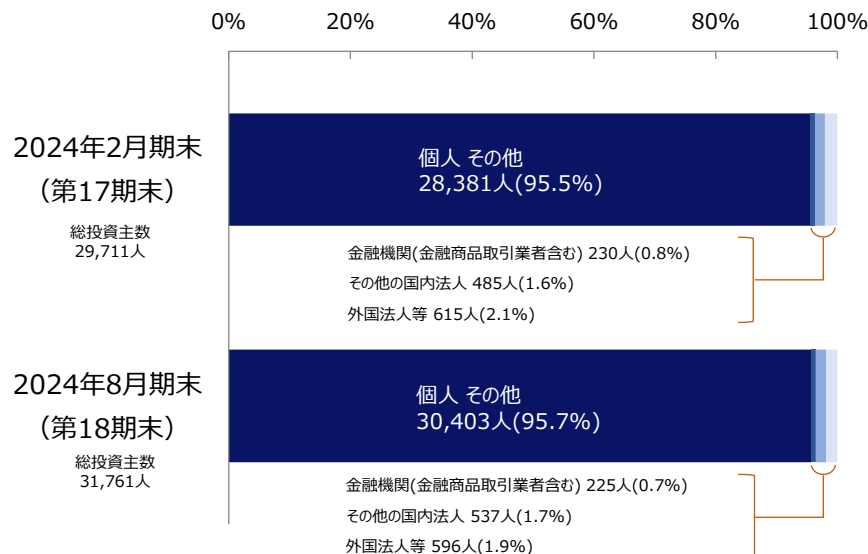




所有者別投資口数



所有者別投資主数



金融機関の内訳(投資口数)

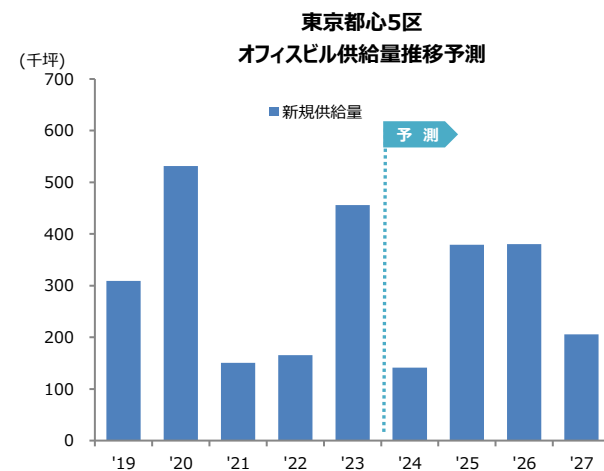
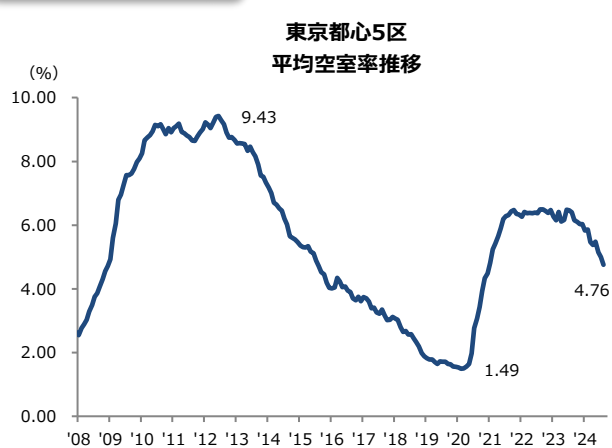
	24年2月期末 (第17期末)		24年8月期末 (第18期末)	
銀行	146,311	3.1%	157,442	3.4%
信託銀行	2,166,679	46.0%	2,200,141	47.1%
生命保険会社	76,063	1.6%	79,224	1.7%
損害保険会社	2,765	0.1%	2,765	0.1%
その他金融機関、金融商品取引業者	388,961	8.2%	264,039	5.7%
合計	2,780,779	59.0%	2,703,611	57.9%

上位10投資主一覧

	投資主名	所有口数	割合
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,227,208	26.3%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	703,995	15.1%
3	野村不動産株式会社	330,671	7.1%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	211,373	4.5%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	99,104	2.1%
6	JP MORGAN CHASE BANK 385771	57,308	1.2%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	54,180	1.2%
8	日本証券金融株式会社	52,287	1.1%
9	明治安田生命保険相互会社	38,252	0.8%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385794	35,589	0.8%
	合計	2,809,967	60.2%



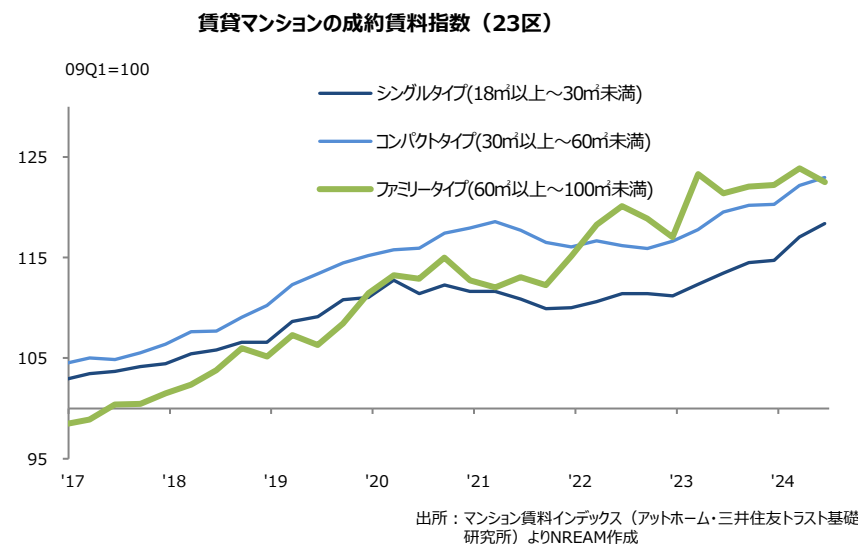
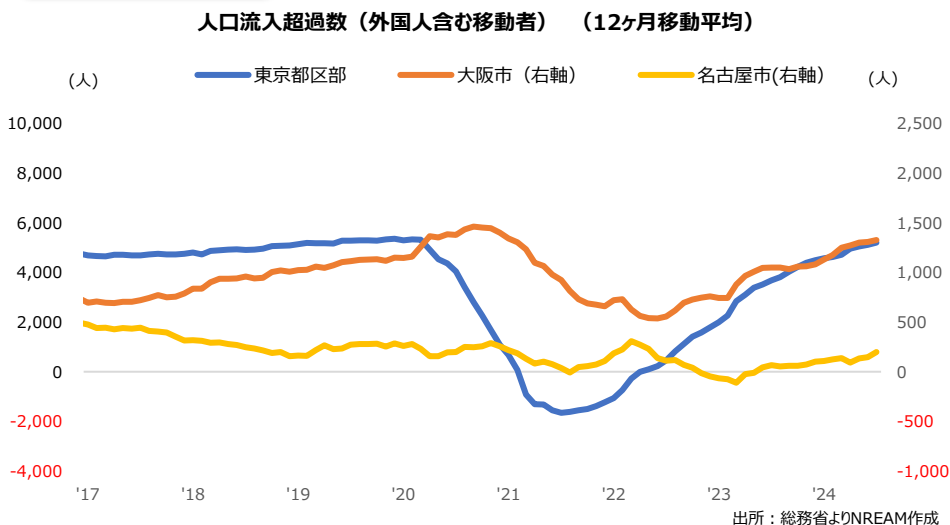
オフィス



出所: 上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

出所: NREAMが仲介会社等へのヒアリング結果を独自集計

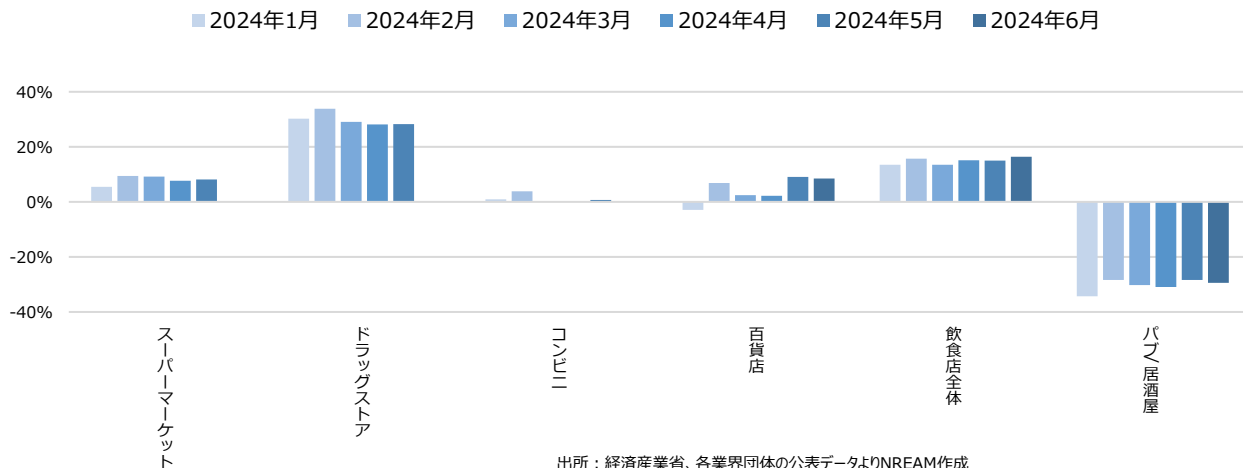
住宅





商業

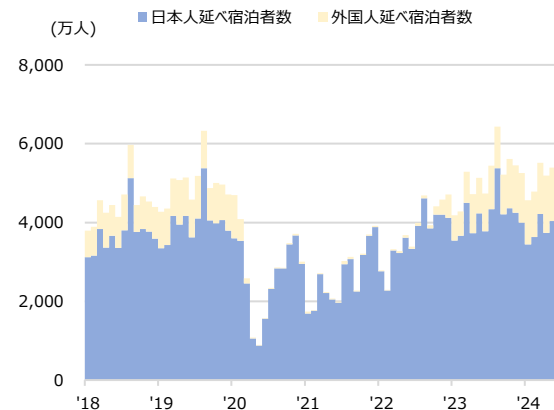
小売・飲食店-業態別の売上高 19年同月比増減率



出所：経済産業省、各業界団体の公表データよりNREAM作成
 注釈：数値は一部速報値を含む全国の売上高の19年同月比推移。ドラッグストア、飲食店全体・パブ/居酒屋は、全店ベース。それ以外は既存店ベース（コンビニは今回より既存店ベース）

ホテル

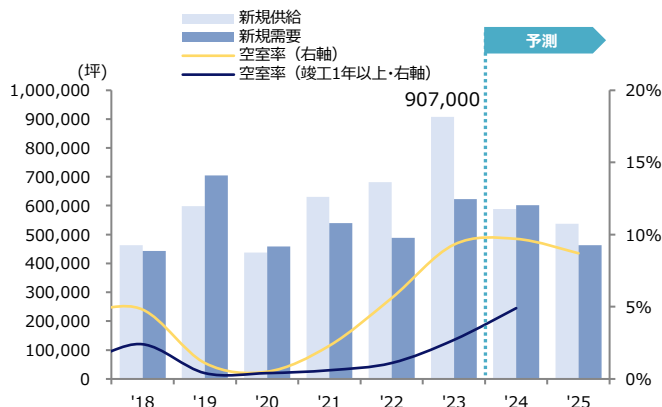
全国延べ宿泊者数推移



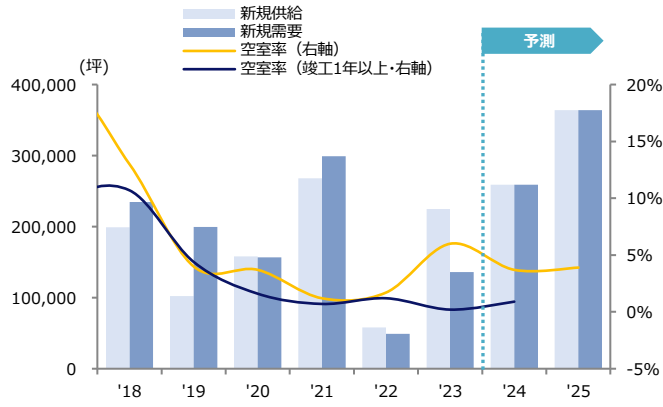
出所：観光庁よりNREAM作成
 注釈：速報値含む

物流

首都圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移 (24年6月末時点)

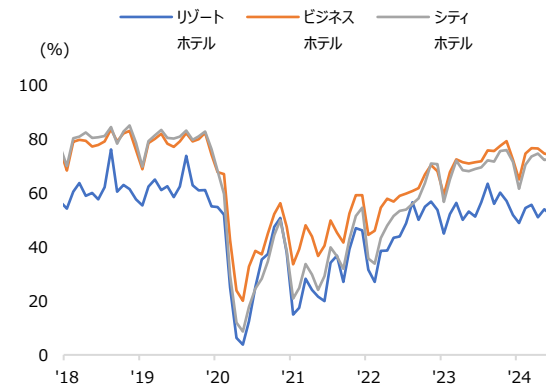


近畿圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移 (24年6月末時点)



出所：上記いずれもCBREよりNREAM作成
 注釈：空室率は直近を除き各年末時点の数値

客室稼働率（全国・従業員10人以上施設）

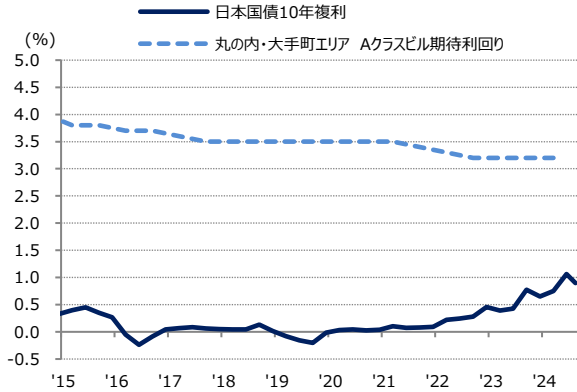


出所：観光庁よりNREAM作成
 注釈：速報値含む



期待利回り

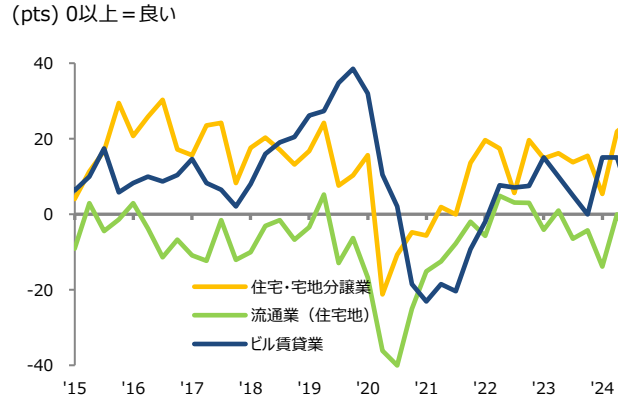
10年国債金利と期待利回り



出所：財務省、日本不動産研究所「不動産投資家調査」よりNREAM作成
 注釈：各数値とも四半期毎の数値。期待利回りは、中央値。直近国債金利は24年8月末時点

業況・取引量

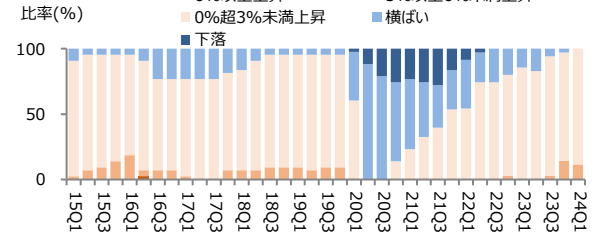
不動産業業況



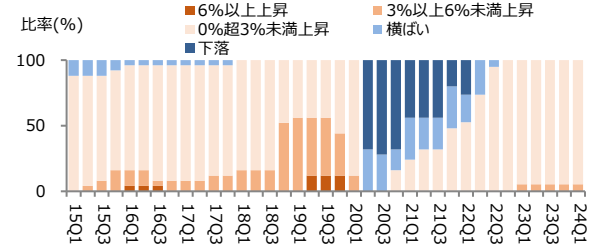
出所：一般財団法人 土地総合研究所

地価・電力先物

東京圏地価上昇・下落割合の推移

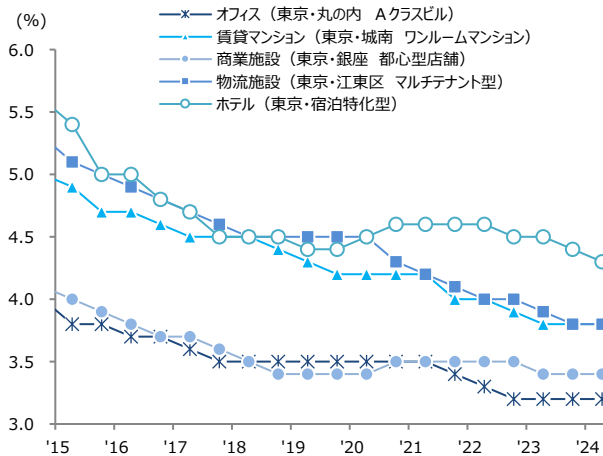


大阪圏地価上昇・下落割合の推移



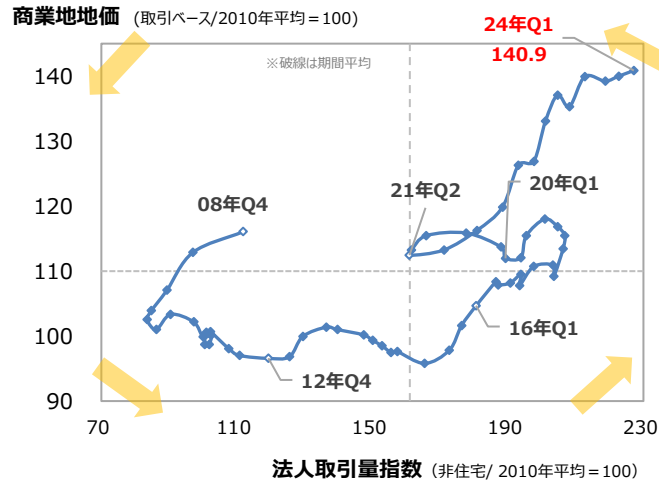
出所：国土交通省よりNREAM作成

不動産投資家期待利回り（用途別）



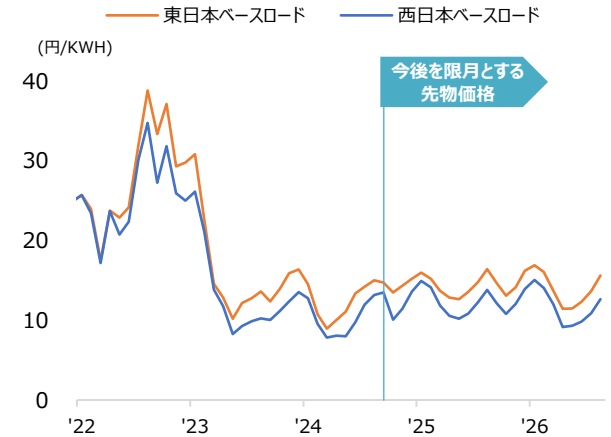
出所：出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」よりNREAM作成
 注釈：中央値

首都圏・不動産取引サイクル図



出所：国土交通省よりNREAM作成
 注釈：横軸に国交省法人取引量指数（南関東・非住宅）、縦軸に国交省不動産価格指数（南関東・商業地・季節調整値）をプロット。両データを1年移動平均して算出。

電力先物価格の推移（24年9月19日時点）



出所：東京商品取引所よりNREAM作成
 注釈：東日本は50Hzエリア、西日本は60Hzエリア。過去分は、限月を翌月とした先物価格の平均値。

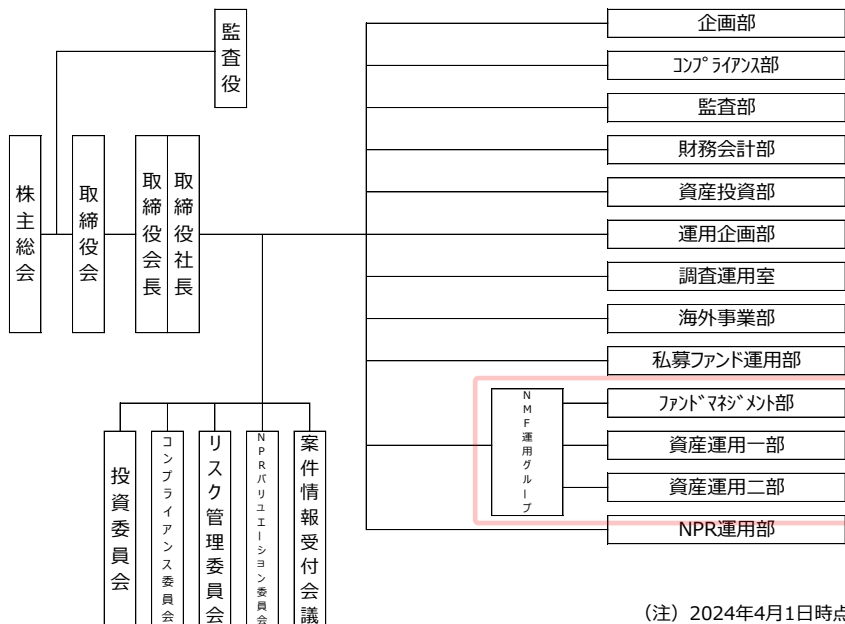


▶ 資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

○ 会社概要

設立	2003年1月
所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
株主	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
役職員数	172名（うち取締役5名、監査役2名、顧問1名） ※24年4月1日時点
公式HP	https://www.nre-am.co.jp/

○ 組織図(注)

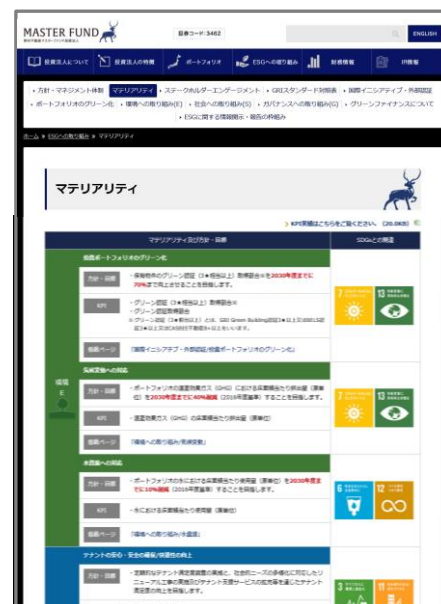


(注) 2024年4月1日時点

▶ 野村不動産マスターファンド投資法人 IR活動実績

本投資法人は、運用状況に加えてSDGsへの取り組みについて投資家の皆さまに分かりやすい開示に努めています。

○ 公式HP



「ESG Annual Report」



- 国内機関投資家等向け
- 海外投資家（欧米・アジア）向けカンファレンスでの個別IR（テレコン）



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。