



MASTER
FUND

Jリートファン in福岡

July 26, 2025

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

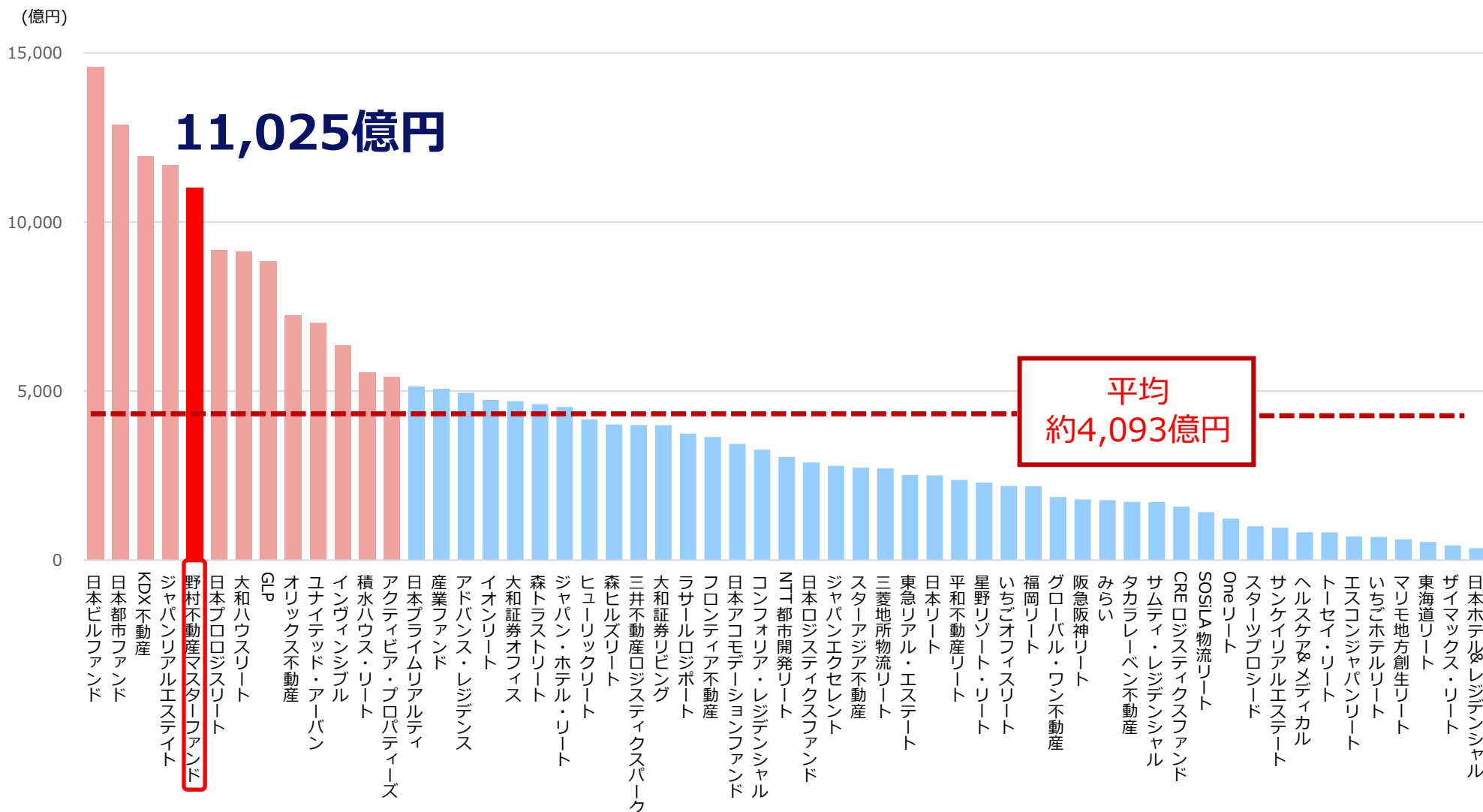
J-REIT 取得価格合計の比較



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)

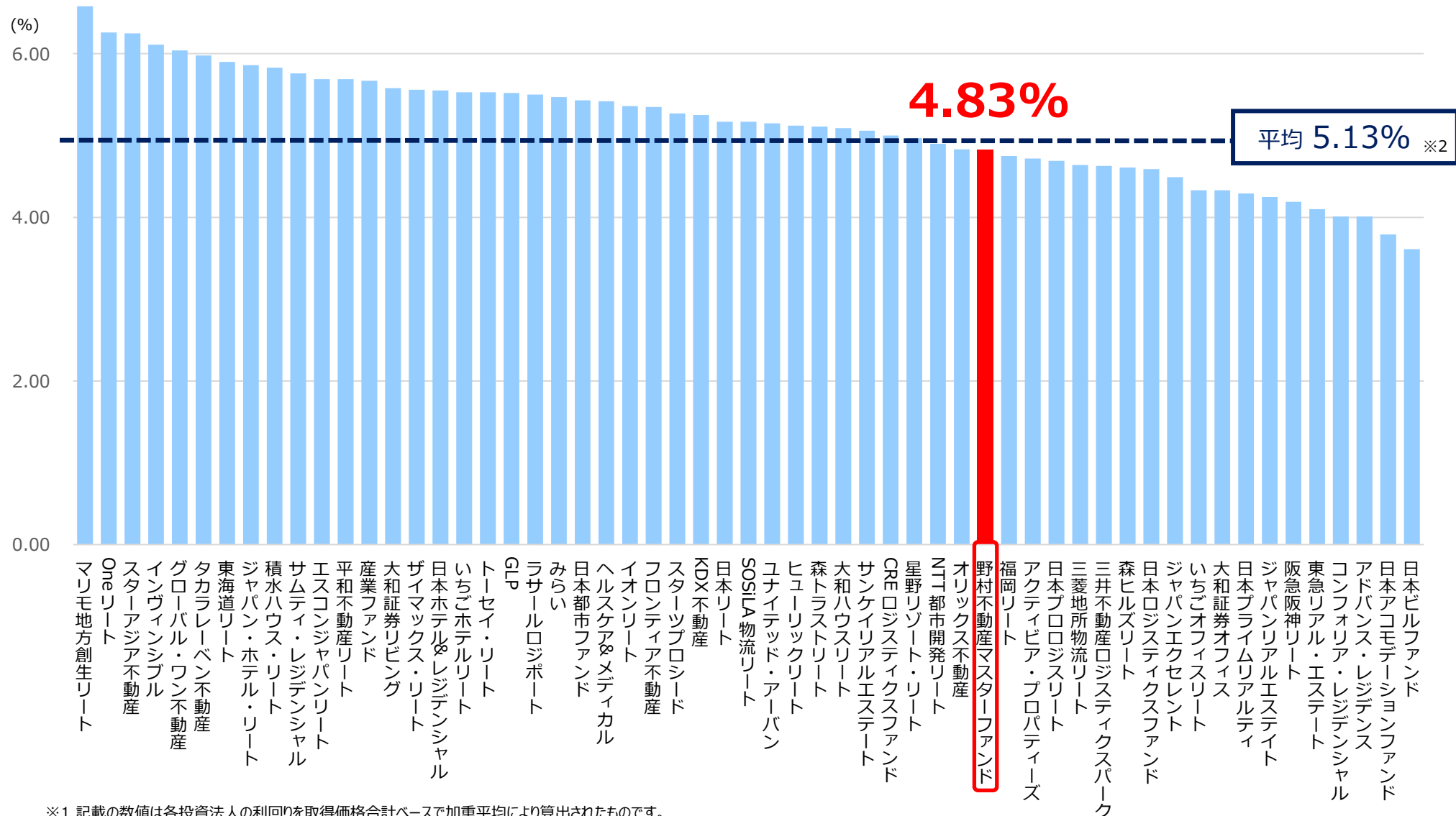
(※2)



※1.REIT数は本日現在の数値を採用しております。
 ※2.2025年4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。
 ※3.記載未済の数値については切捨てて表記しています。



分配金利回りは5%前後の投資法人が多数を占める

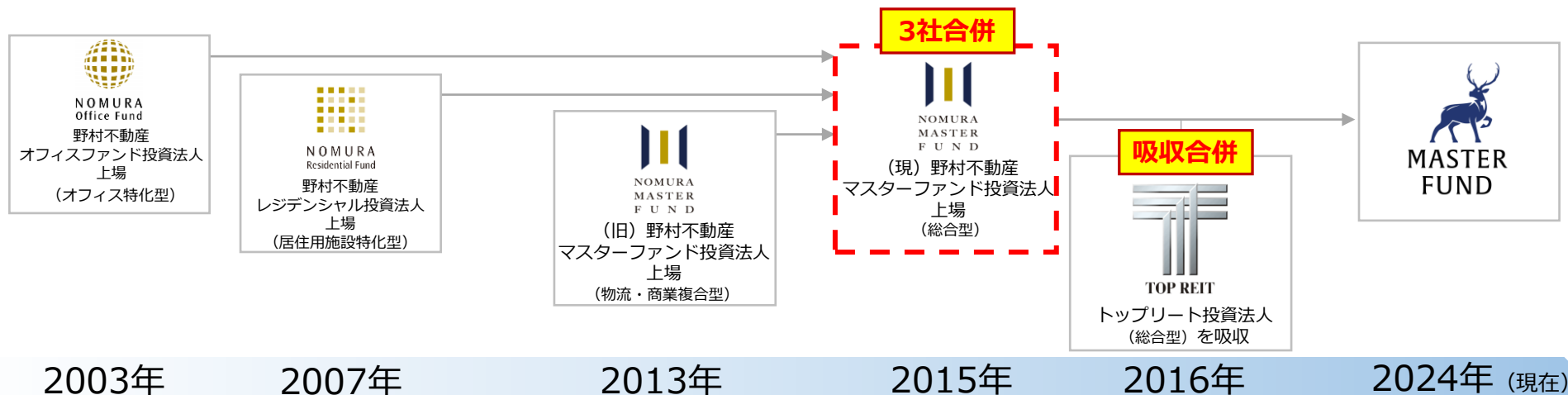


※1.記載の数値は各投資法人の利回りを取得価格合計ベースで加重平均により算出されたものです。

※2.2025年6月末日時点の株価を基にQuickより出力した数値です。



投資法人名	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	11,025億円（2025年2月末時点） 上場投資法人 全 57 社中 5 位		
投資情報	証券コード	投資単位	決算期
	3462	1口	2月、8月
	投資口価格 （25年7月16日終値）	予想分配金 （25年8月期）	予想分配金利回り （25年7月16日現在）
	152,500円	3,555円	4.7%



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



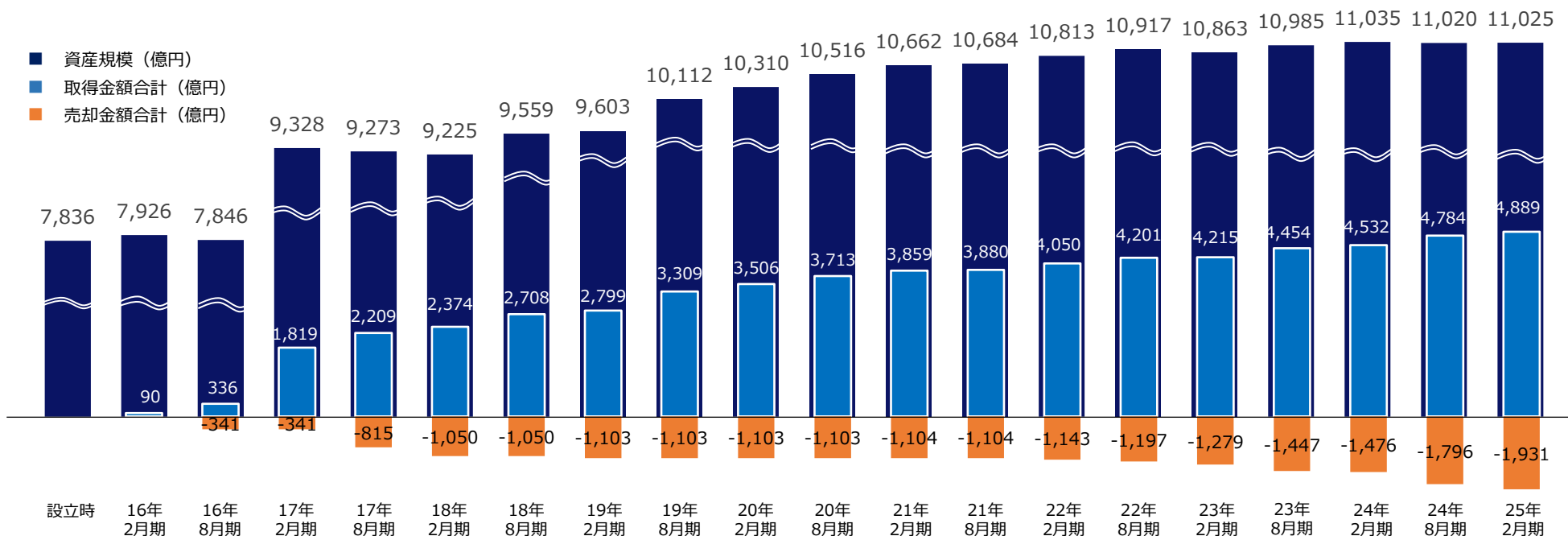
資産入替を通じてポートフォリオのクオリティを維持・向上

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%



2025年2月期	
物件数	294物件
平均築年数	21.3年
東京圏比率	83.1%

設立以降の資産規模推移と取得売却総額



3REIT
合併

TOP
合併

第1回PO

第2回PO

第3回PO

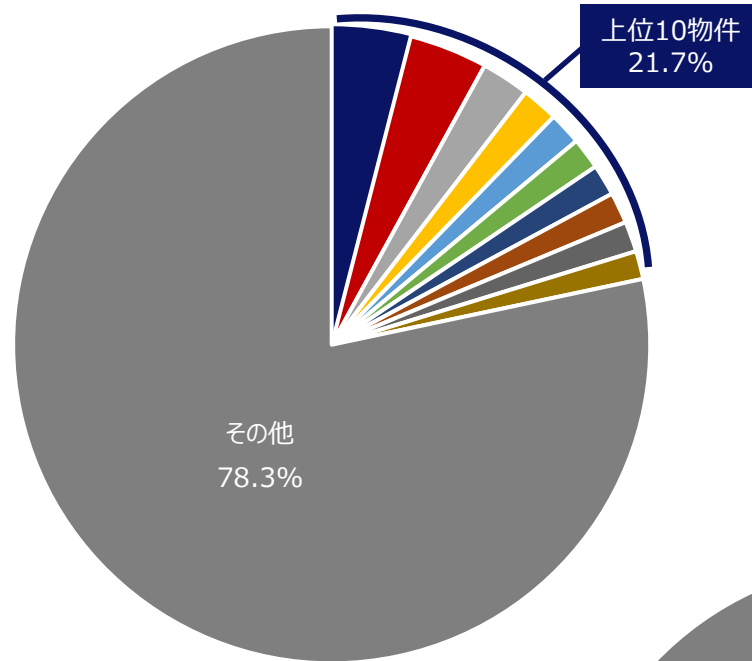
コロナ禍

第1回
自己投資口
取得

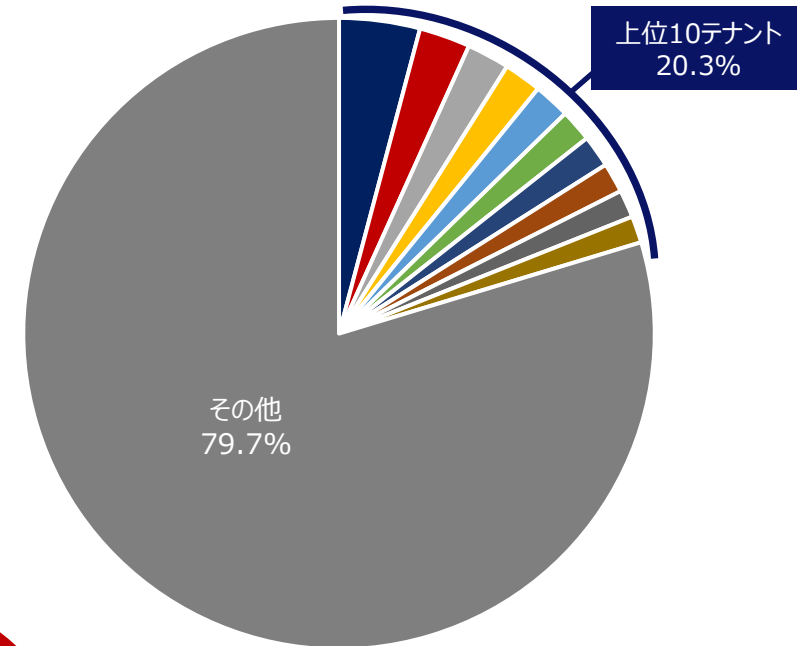
第2回
自己投資口
取得



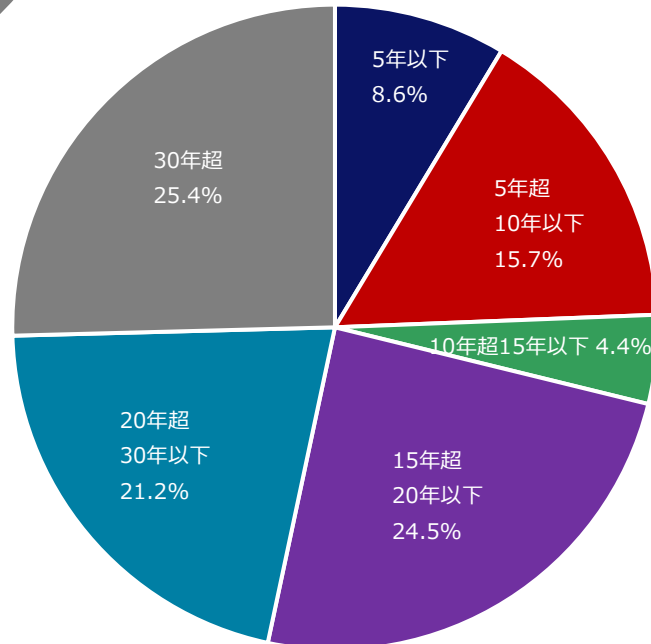
物件によるリスク分散



テナントによるリスク分散

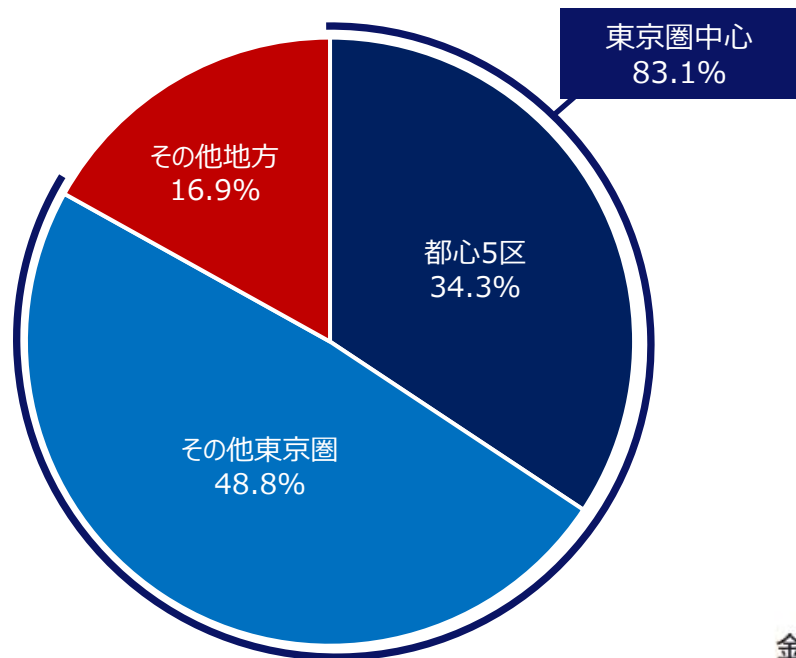


築年数の分散





東京圏中心のエリア構成



ポートフォリオマップ°（福岡市の物件）



住宅 プライムアーバン薬院南



鑑定評価額	2.9億円
帳簿価格	2.1億円
竣工年月日	2007年3月12日
取得日	2007年5月16日

ホテル &HOTEL HAKATA

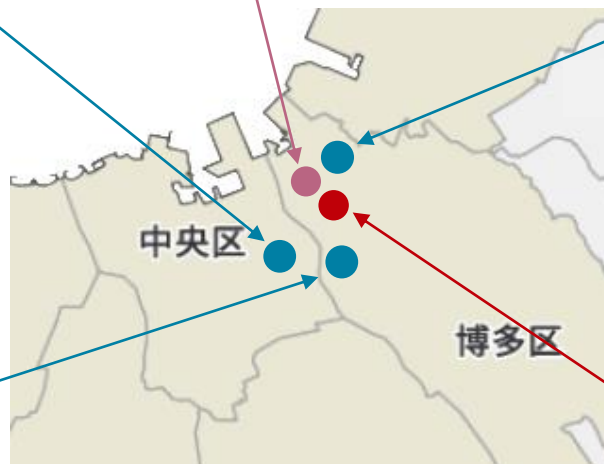


鑑定評価額	50.8億円
取得価格	38.0億円
竣工年月日	2021年6月18日
取得日	2025年6月25日

住宅 プライムアーバン博多東



鑑定評価額	5.2億円
帳簿価格	4.9億円
竣工年月日	2008年3月3日
取得日	2008年3月19日



住宅 プライムアーバン博多



鑑定評価額	6.4億円
帳簿価格	4.9億円
竣工年月日	2007年3月8日
取得日	2007年5月16日

オフィス NMF博多駅前ビル



鑑定評価額	59.1億円
帳簿価格	41.6億円
竣工年月日	1983年7月15日
取得日	2008年6月27日



観光及びイベント需要の高い「博多」に位置する築浅ホテルを取得

&HOTEL HAKATA

“ 観光の拠点 & イベント需要により、国内外の観光客を取り込み可能な、競争力の高い好立地 ”



- ✓ 地下鉄空港線「祇園」駅徒歩 4 分
- ✓ 博多駅やキャナルシティ、中洲エリアが徒歩圏内であり、観光に適した立地
- ✓ 周辺部にはコンサートや学会が開催されるマリンメッセがあり、イベント需要にも対応
- ✓ コンパクトで機能的なものから、多人数対応向けまで **全4タイプ** の客室構成

取得日	25年6月25日
取得価格	38.0億円
鑑定評価額	50.8億円
竣工年月日	21年6月18日
土地所有形態	所有権
賃料形態	固定賃料+変動賃料



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 (億円)	築年数 (年)
オフィス	63	4,382.75	29.0
商業施設	51	1,796.59	22.3
商業施設（駅前立地）	24	1,208.10	21.6
商業施設（居住地立地）	27	588.48	24.3
物流施設	25	2,414.52	12.9
居住用施設	137	2,105.99	16.8
宿泊施設	8	283.01	7.9
その他	1	49.00	-
ポートフォリオ合計	285	11,031.87	21.5

多様な不動産へ投資を行う総合型REIT



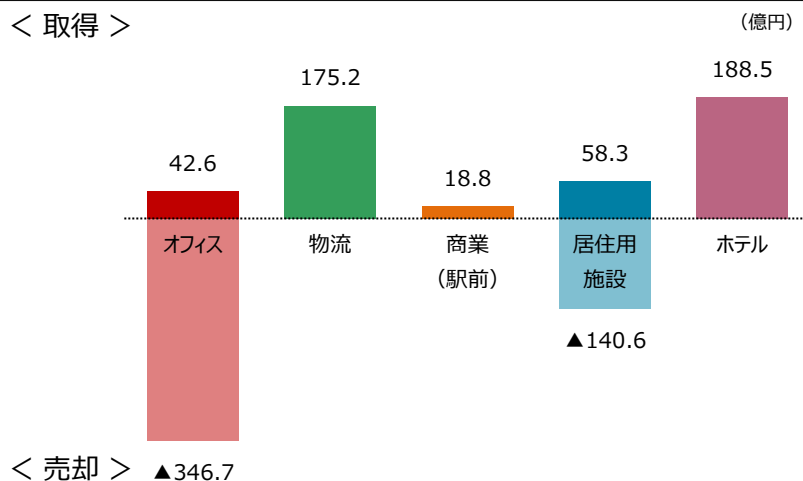
優良資産への入替を通じ、ポートフォリオのインフレ耐性を強化



< 売却物件 >

売却物件名	セクター
NRE上野ビル	オフィス
晴海トロンY	
NMF新宿南口ビル	居住用施設
PU飯田橋	
PU八乙女中央	
PU洗足	
PU行徳Ⅰ	
PU行徳Ⅱ	
PU行徳駅前Ⅱ	
PU行徳Ⅲ	
PU目黒三田	
PU長町一丁目	
PU泉	
PU学芸大学	
PU西荻窪	
PU雪谷	
PU香椎	

< 取得 >



< 新規取得物件 >

取得物件名	セクター
麹町ミレニアムガーデン(住宅棟)	オフィス
H'O日本橋小舟町	
LP多摩	物流
MEFULL 千歳烏山	商業 (駅前)
PU西日暮里	
PF浅草トレスージュ	居住用施設
PF日暮里	
HWIP金沢駅前	ホテル
MIMARU浅草	
ラ・ジェント函館駅前	
H&R新大阪	
&HOTEL HAKATA	

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



PMO秋葉原北

- 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

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



47物件 754億円

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

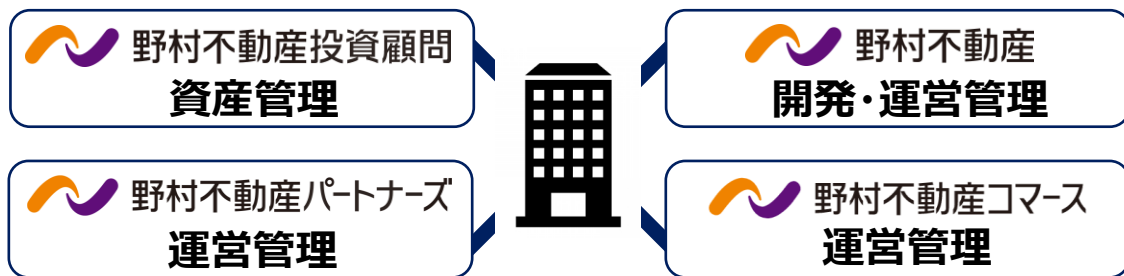
野村不動産溜池山王ビル（注1）

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

旧NOF溜池ビル

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

【マネジメントパイプライン】



NMF保有物件に占める
グループ各社への運営管理委託割合

80%以上

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

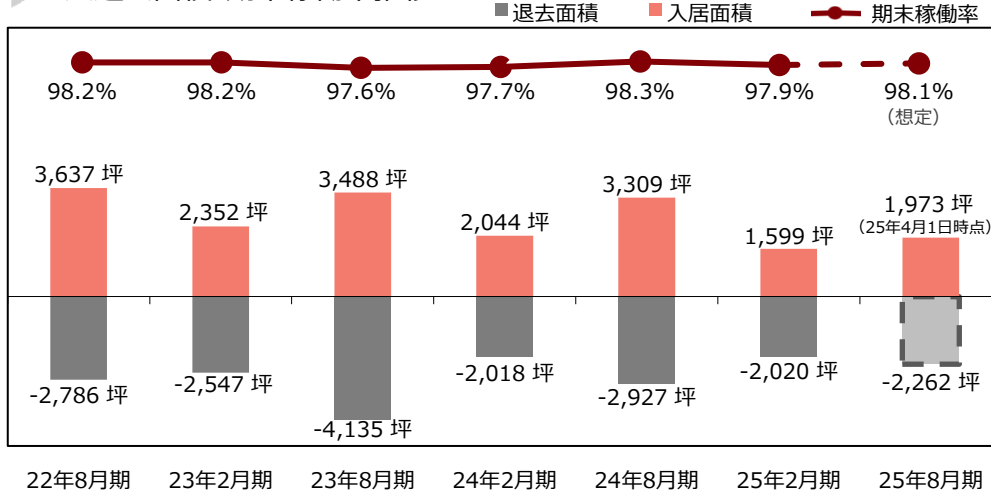




Office

マーケットの追い風を受けて、入替・改定ともに賃料増額は堅調に推移

入退去面積・期末稼働率推移

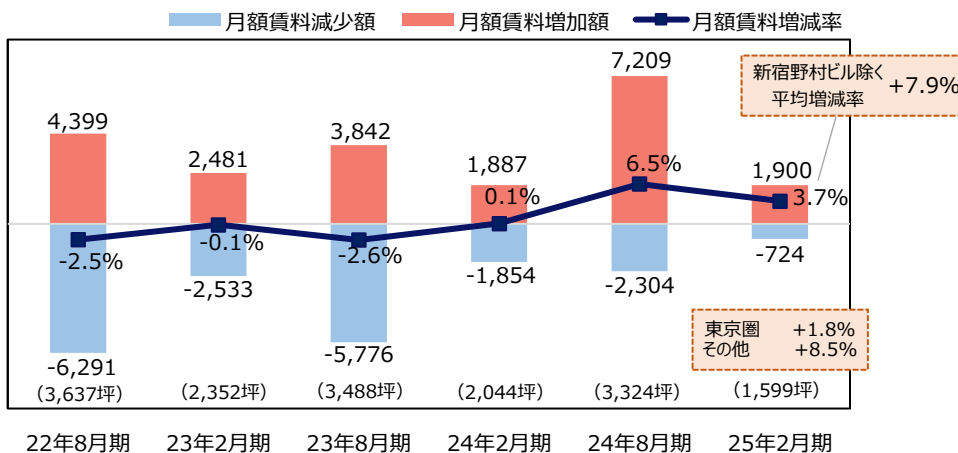


賃料ギャップ (25年2月末時点) (注1)

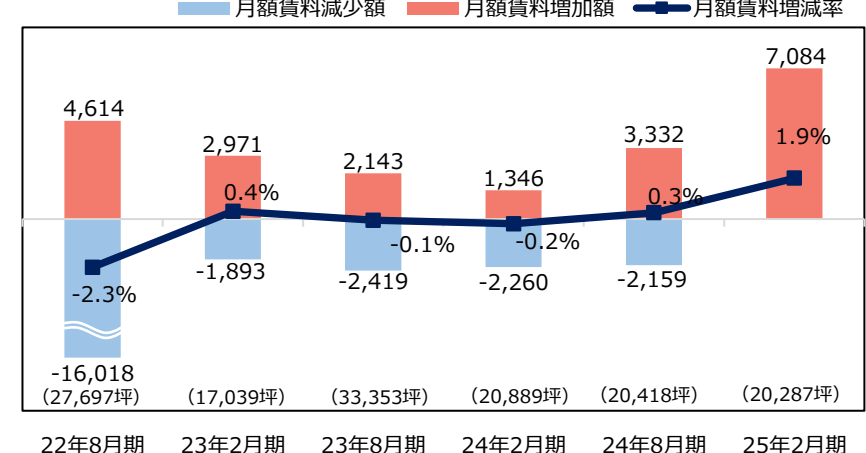
7.4% (マーケット賃料 > 現行賃料)

	25年2月期	24年8月期	差異
全体	7.4%	4.8%	2.6%
東京圏	5.3%	2.6%	2.7%
その他	15.6%	13.7%	1.9%

テナント入替による賃料増減 (注2) (千円)



賃料改定による賃料増減 (注2) (千円)



(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。



Office

日本電気本社ビル（東京都港区）



鑑定評価額	497億円
帳簿価格	444億円
竣工年月日	1990年1月17日
取得日	2006年3月3日

麹町ミレニアムガーデン（東京都千代田区）



鑑定評価額	321億円
帳簿価格	265億円
竣工年月日	2000年5月29日
取得日	2014年3月28日

PMO田町Ⅱ（東京都港区）



鑑定評価額	132億円
帳簿価格	107億円
竣工年月日	2018年2月28日
取得日	2019年3月1日

SORA新大阪21（大阪府大阪市）



鑑定評価額	138億円
帳簿価格	123億円
竣工年月日	1994年7月26日
取得日	2008年4月25日

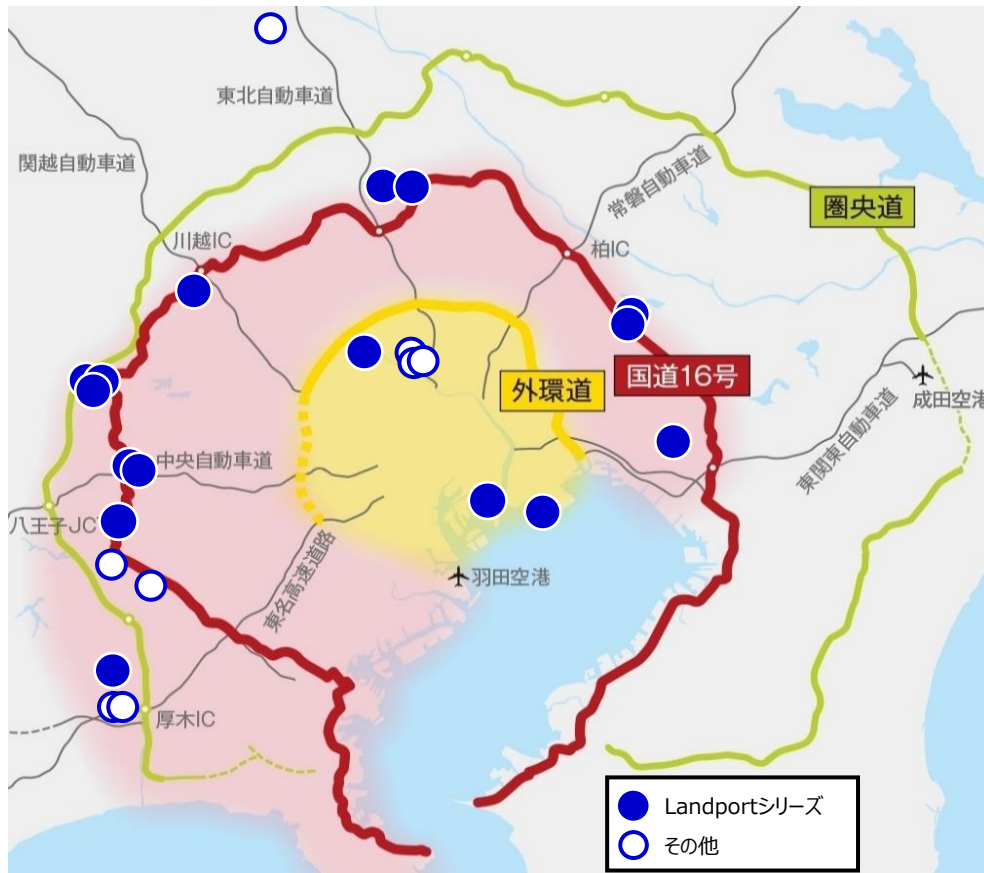


Logistics

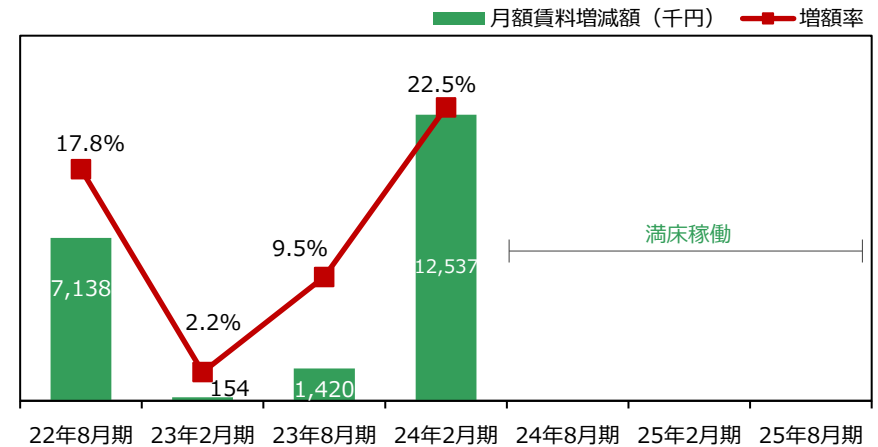
新規供給物件が増えている中でも満床稼働を維持。また、継続して賃料増額改定を実現

物流ポートフォリオマップ（東京圏）

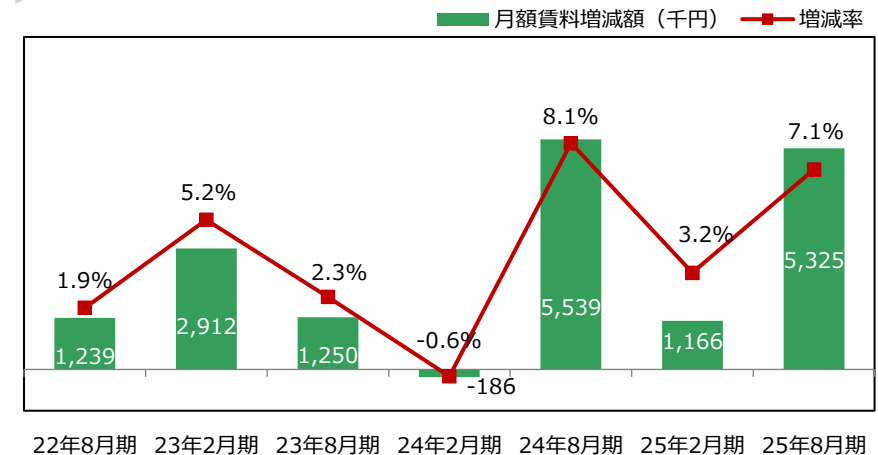
需要の底堅い外環道エリア・国道16号線に概ね分布



テナント入替による賃料増減



賃料改定（再契約）による賃料増減





Logistics

Landport八王子Ⅱ（東京都八王子市）



鑑定評価額	119億円
帳簿価格	91億円
竣工年月日	2016年9月16日
取得日	2018年3月1日



免震装置

Landport多摩（東京都八王子市）



鑑定評価額	188億円
帳簿価格	175億円
竣工年月日	2022年6月30日
取得日	2024年8月1日



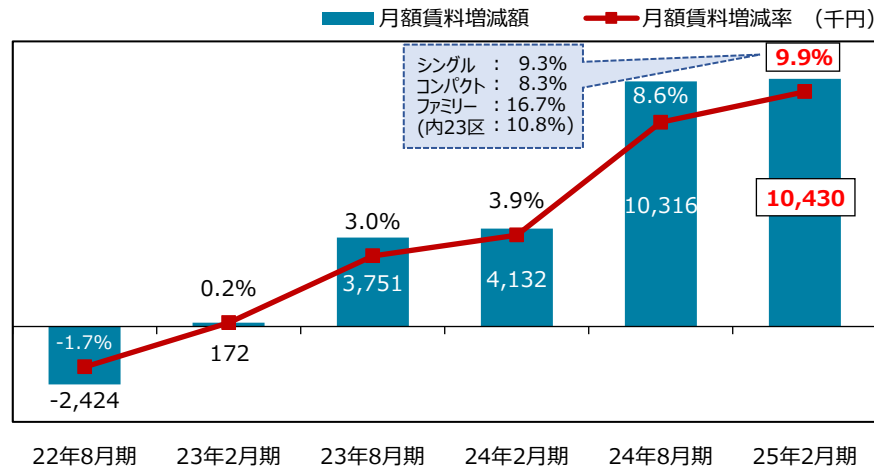
カフェテリアスペース



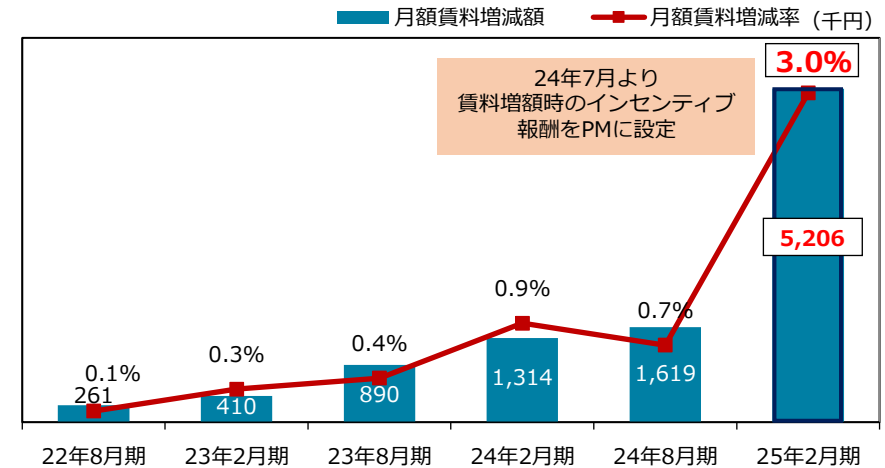
Residential

テナント入替のみならず、改定においても大幅な賃料増額を実現

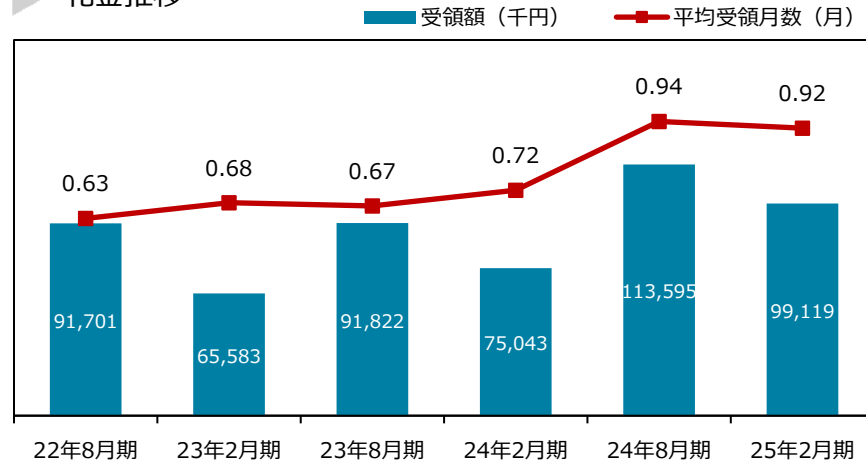
▶ テナント入替による賃料増減



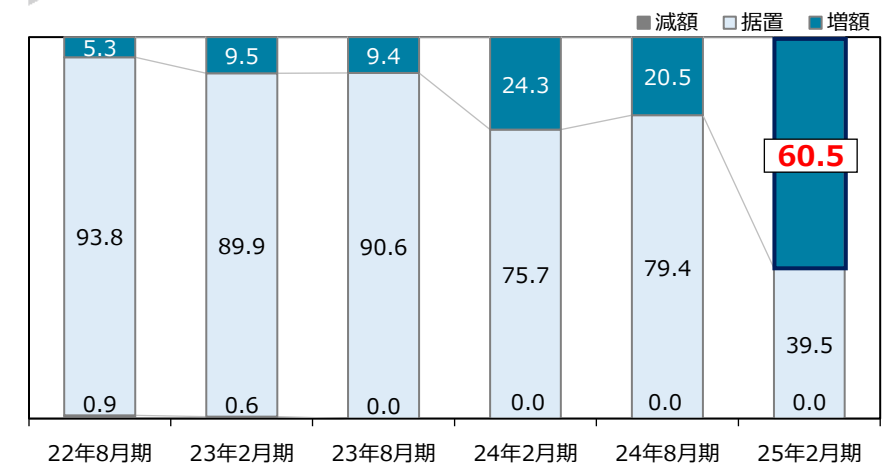
▶ 賃料改定による賃料増減 (注2)



▶ 礼金推移



▶ 賃料改定による賃料変動割合 (件数ベース、期中改定含む) (注2) (%)



(注1) それぞれ、麹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) 期中改定を含みます。



Residential



深沢ハウス HI棟
(東京都世田谷区)

鑑定評価額	96億円
帳簿価格	68億円
竣工年月日	2004年6月8日
取得日	2006年12月8日



プラウドフラット浅草トレサージュ
(東京都港区)

鑑定評価額 (注1)	33億円
帳簿価格 (注2)	30億円
竣工年月日	2022年5月24日
取得日	2025年3月25日

(注1) 価格時点：2025年2月1日
(注2) 価格時点：2025年3月末



プラウドフラット渋谷富ヶ谷
(東京都渋谷区)

鑑定評価額	52億円
帳簿価格	39億円
竣工年月日	2019年2月7日
取得日	2020年1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)

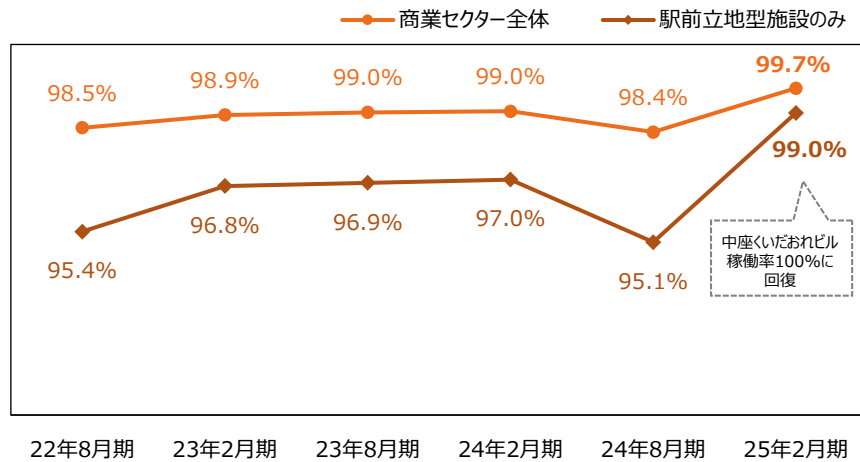
鑑定評価額	48億円
帳簿価格	37億円
竣工年月日	2008年1月28日
取得日	2011年12月6日



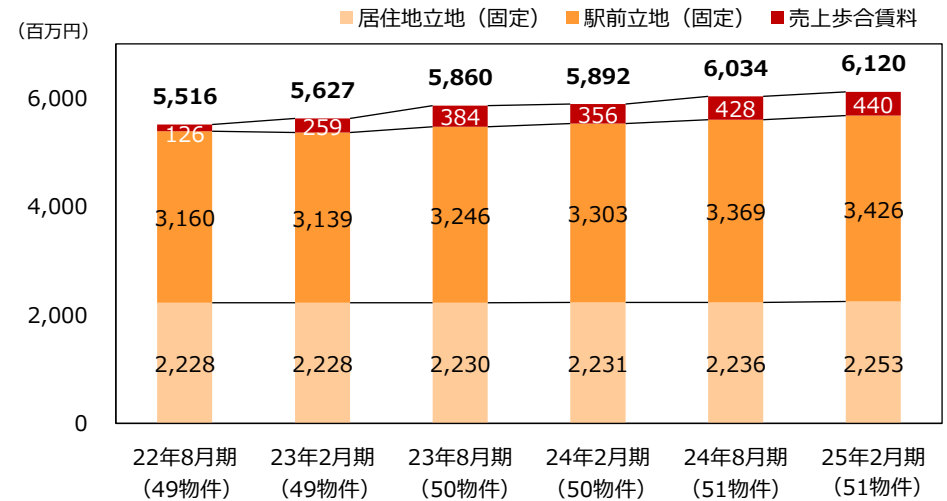
Retail

商業施設の売上回復により、テナント入替・改定時の増減率は大幅上昇

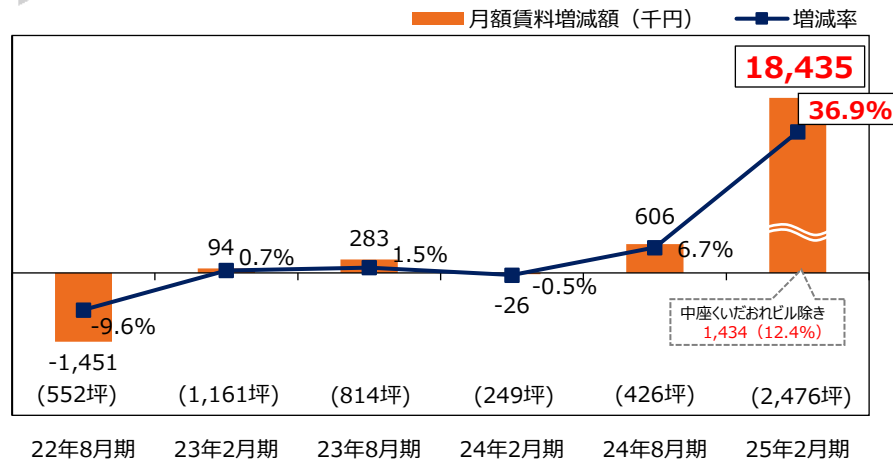
▶ 期末稼働率の推移



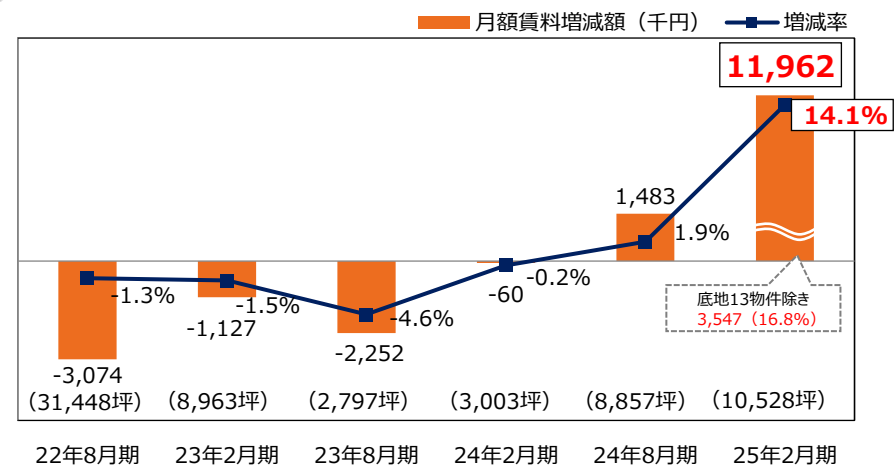
▶ 賃料収入の内訳 (商業セクター全体)



▶ テナント入替による賃料増減



▶ 賃料改定による賃料増減





Retail



ユニバーサル・シティ・ウォーク大阪
(大阪府大阪市)

鑑定評価額	202億円
帳簿価格	166億円
竣工年月日	2001年6月30日
取得日	2014年9月30日



GEMS市ヶ谷
(東京都千代田区)

鑑定評価額	21億円
帳簿価格	19億円
竣工年月日	2014年10月31日
取得日	2015年10月30日



中座くだおれビル
(大阪府大阪市)

鑑定評価額	170億円
帳簿価格	131億円
竣工年月日	2004年2月18日
取得日	2017年3月31日



野村不動産吉祥寺ビル
(東京都武蔵野市)

鑑定評価額	114億円
帳簿価格	100億円
竣工年月日	2014年7月10日
取得日	2015年10月30日

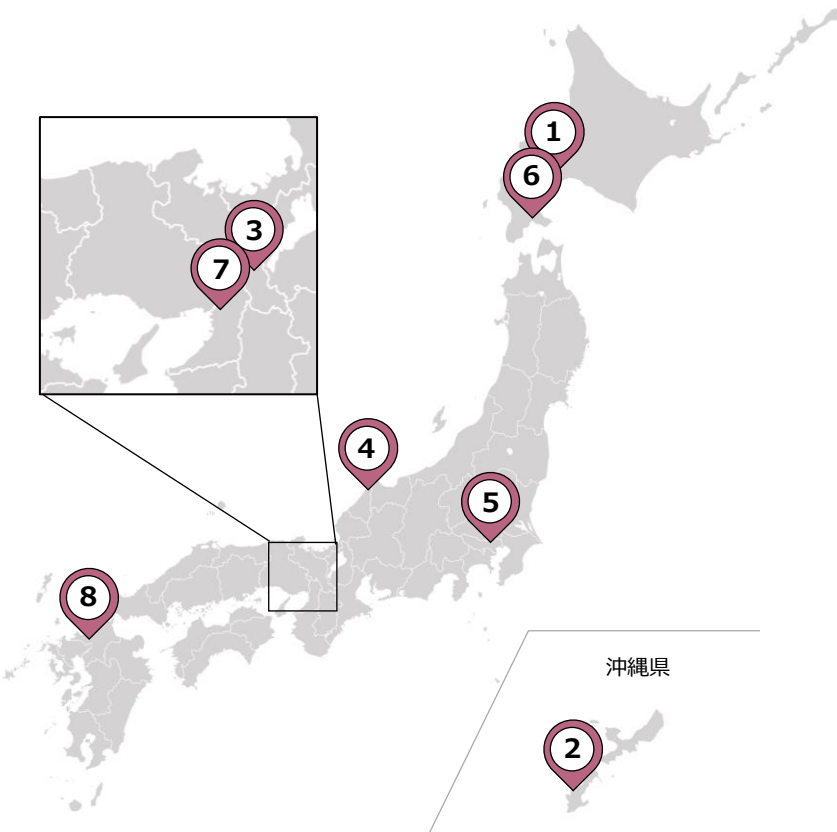
25年3月26日 リニューアル完了・開業



Hotel

観光地に依拠した物件を中心とするポートフォリオ

ホテルポートフォリオマップ

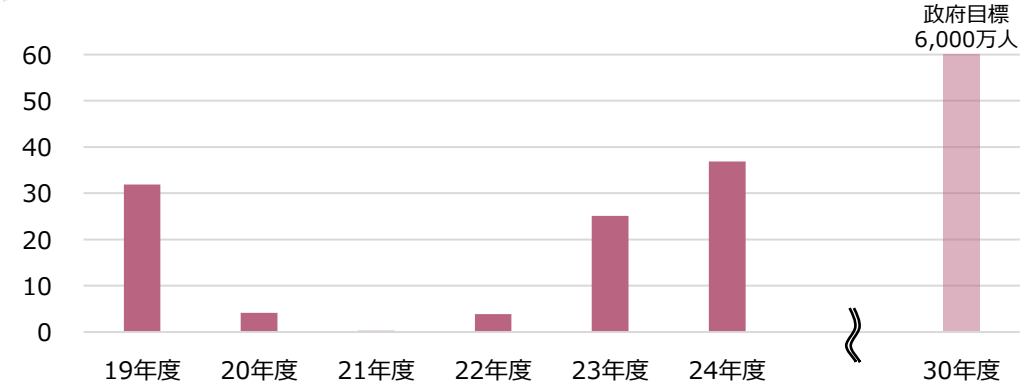


ホテルポートフォリオ一覧

(億円)

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	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	固定+変動
③ 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	23年9月	32.0	固定+変動
④ ホテルウィ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	固定
⑤ MIMARU SUITES 東京浅草	東京都台東区	24年4月	23.6	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	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	固定+変動
⑧ & HOTEL HAKATA	福岡県福岡市	25年6月	38.0	固定+変動

訪日外国人旅行者数推移 (百万人)



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



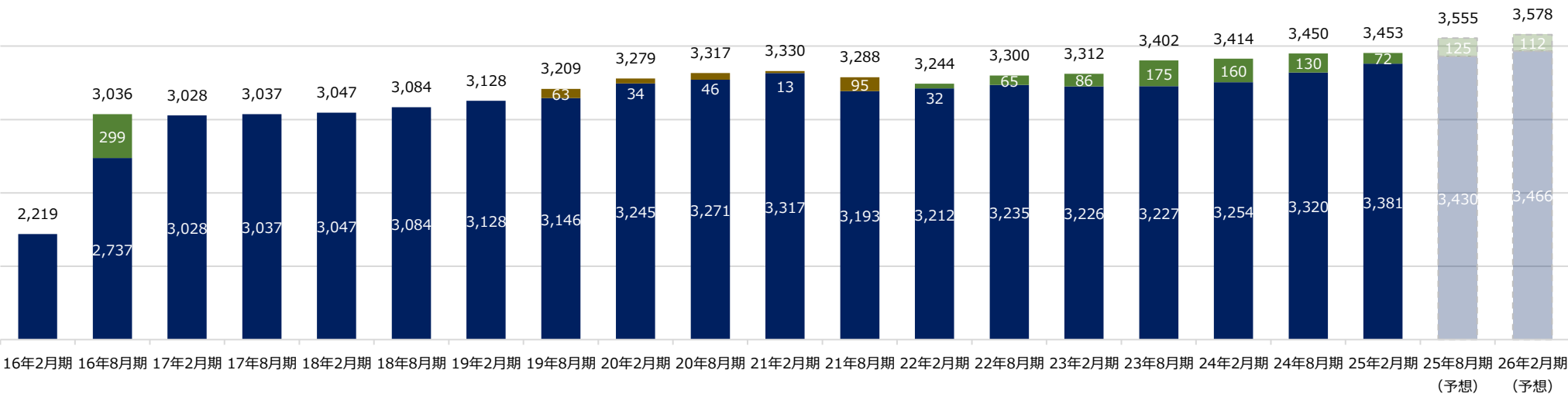
分配金・分配金利回りの推移



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

分配金の推移

■ 巡航分配金（円） ■ 内部留保取崩し ■ 売却益等による分配金



分配金利回りの推移（注1）



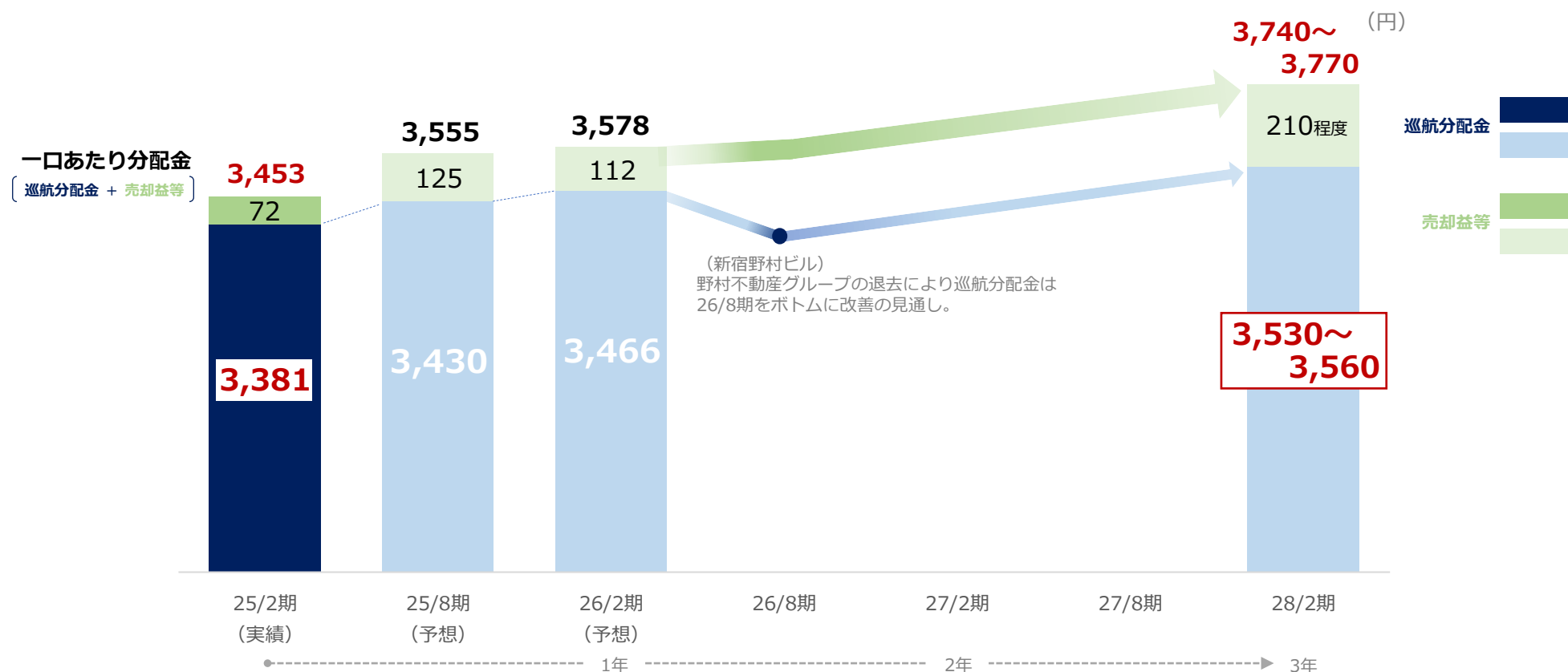
（注1） 分配金利回り=直前期1口当たり分配金×2÷投資口価格で算出しています。 ※投資口価格は各日終値
 （注2） 16年3月～22年3月は東証第一部の加重平均金利回りの月次推移を、22年4月～25年6月は東証プライム市場の加重平均金利回りの月次推移を記載しています。



今後3年間で

巡航分配金は、**5%前後** の成長を目指す
(注1)

1口あたり分配金は、**8~9%** 成長を目指す



(注1) 巡航分配金 = 分配金 - (売却益相当額からの分配 (※分割分配を含み、売却計上期においては資産運用報酬Ⅱ増加影響を除く) + 繰越利益 + 内部留保取崩し)、以下同様です。

(注2) 実績値を除き、記載の数値は現時点における想定値であり今後変更の可能性あります。

目標達成に向けた成長方針



内部成長

1年目（25/8期～26/2期）についてはP.40業績予想をご参照ください

		投資 比率 (注1)	見立て	コメント	NOI（年間）（注2）		1口あたり分配金 （年間） （注3）
					増加額	増加額÷期当たりNOI	
2 年 目 〔 26/8 期 〕 以 降	オフィス （新宿野村ビル除く）	35.4%		今後賃料上昇はより鮮明になる想定	+ 200 百万円前後	+ 1.5～ 2.0%	+ 40 円前後
	居住用施設	19.8%		好調なマーケット継続	+ 200 百万円前後	+ 3.0～ 3.5%	+ 40 円前後
	物流施設	21.9%		セクター特性に沿った改定推進	+ 50 百万円前後	+ 適宜	+ 10 円前後
	商業施設	16.3%					
	宿泊施設	2.2%					
	合計				+ 450 百万円前後	+ 2.0% 程度	+ 90 円前後
	新宿野村ビル	4.0%		テナント退去による一時的影響は内部留保を活用 （26/8期をボトムに回復を想定）	順次回復		

金利

		見立て	コメント	収支影響（年間）		1口あたり分配金 （年間）（注3）
通 年	借入コスト		・JGB（10年）1.5%前提で試算 ・LTVは概ね維持を見込む	▲ 250 百万円前後	—	▲ 50 円前後

（注1）取得価格ベースです。（注2）「NOI（年間）」増加額はインフレによるコスト増加を考慮して試算しております。（注3）1口あたり分配金（年間）に記載の数値は、NOI（年間）増加額および収支影響（年間）を25/2期末時点の投資口数4,646,364口で割ったものです。（注4）記載の数値は現時点における想定値であり今後変更の可能性あります。



投資法人名	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	11,025億円（2025年2月末時点） 上場投資法人 全 57 社中 5 位		
投資情報	証券コード	投資単位	決算期
	3462	1口	2月、8月
	投資口価格 （25年7月16日終値）	予想分配金 （25年8月期）	予想分配金利回り （25年7月16日現在）
	152,500円	3,555円	4.7%

APPENDIX

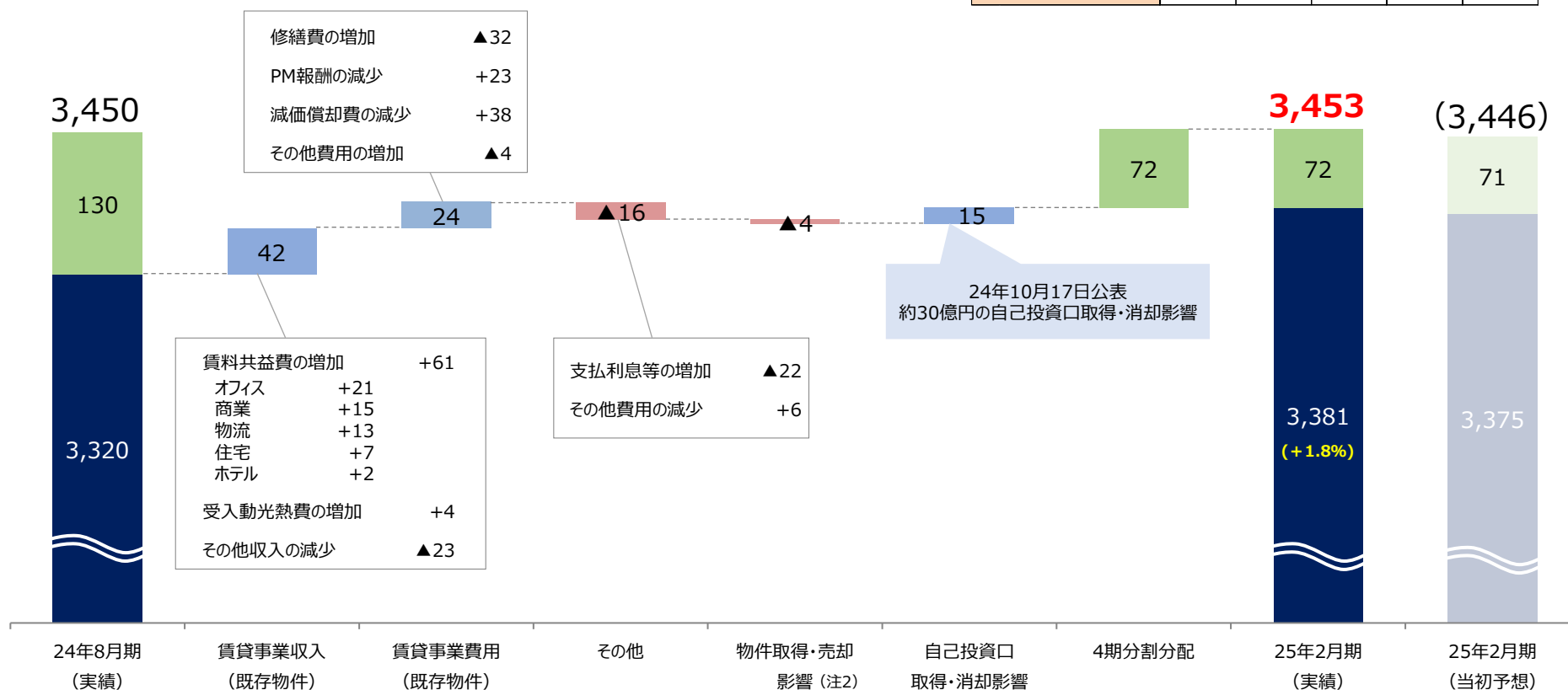




▶ 一口当たり分配金の増減要因（円/口）

■ : 売却益等による分配 (注1)

売却物件	売却益相当地配予定額				
	25年2月期	25年8月期	26年2月期	26年8月期	27年2月期
① PU金山 他2物件	12円	12円	－	－	－
② 野村不動産上野ビル	14円	14円	14円	－	－
③ PU飯田橋	17円	17円	17円	－	－
④ 晴海トリトンY	27円	27円	27円	－	－
⑤ PU泉 他8物件	－	53円	53円	53円	53円
合計	72円	125円	112円	53円	53円



35

25年2月期 決算ハイライト



(単位：百万円)

	24年8月期	25年2月期	差異	25年2月期	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(B)-(C)
営業収益	45,081	43,117	▲ 1,964	43,278	▲ 161
賃貸事業収入	36,444	36,632	188	36,652	▲ 19
その他賃貸事業収入	3,345	3,210	▲ 134	3,349	▲ 139
不動産等売却益	5,292	3,274	▲ 2,017	3,276	▲ 1
営業費用	25,140	24,780	▲ 359	24,880	▲ 100
賃貸事業費用	18,007	17,781	▲ 226	17,841	▲ 60
うち修繕費	1,737	1,915	178	2,000	▲ 84
うち公租公課	3,614	3,465	▲ 149	3,471	▲ 5
うち減価償却費	5,760	5,733	▲ 27	5,635	98
うちその他賃貸事業費用	6,895	6,666	▲ 228	6,735	▲ 68
資産運用報酬	3,715	3,625	▲ 89	3,628	▲ 2
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	795	750	▲ 44	788	▲ 37
営業利益	19,941	18,336	▲ 1,604	18,397	▲ 60
営業外収益	7	25	17	-	25
営業外費用	2,259	2,375	115	2,369	5
支払利息その他融資関連費用	2,228	2,354	126	2,354	0
その他営業外費用	31	20	▲ 10	15	4
経常利益	17,689	15,986	▲ 1,702	16,027	▲ 41
当期純利益	17,688	15,986	▲ 1,702	16,026	▲ 40
当期純利益（売却損益除く）	12,395	12,711	315	12,750	▲ 38
利益分配金 a	16,102	16,043	▲ 58	16,084	▲ 40
利益超過分配金 b	-	-	-	-	-
分配総額 a+b	16,102	16,043	▲ 58	16,084	▲ 40
内部留保総額（注）	3,274	3,274	-	3,274	-
売却益分割分配留保分	943	609	▲ 334	609	-
一口当たり分配金（円）	3,450	3,453	3	3,446	7
うち利益分配（円）	3,450	3,453	3	3,446	7
総資産	1,183,175	1,186,940	3,765	1,181,761	5,179
有利子負債	521,292	528,734	7,442	521,249	7,485
LTV（正のれん除く）	46.4%	46.8%	0.4pt	-	-
時価総額	689,381	651,420	▲ 37,961	-	-
NOI	27,542	27,794	252	27,795	▲ 0
FFO	20,789	21,079	289	21,020	59

25年2月期実績－24年8月期実績 主な差異要因（百万円）

営業収益	▲ 1,964
賃貸事業収入の増加	188
既存物件の賃料共益費の増加	285
物件取得・売却による影響	▲ 96
その他賃貸事業収入の減少	▲ 134
既存物件の受入動光熱費の増加	18
既存物件のその他収入の減少	▲ 107
物件取得・売却による影響	▲ 46
不動産等売却益の減少	▲ 2,017
営業費用	▲ 359
賃貸事業費用の減少	▲ 226
修繕費の増加	178
公租公課の減少	▲ 149
減価償却費の減少	▲ 27
PM報酬の減少	▲ 116
支払動光熱費の減少	▲ 67
その他費用の減少	▲ 44
資産運用報酬・その他営業費用の減少	▲ 133
営業外収益	17
営業外費用	115
当期純利益	▲ 1,702
売却益4期分割分配の当期分	334

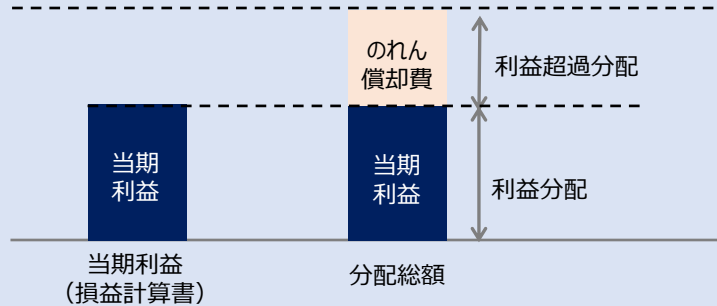
（注）翌期以降にて分配予定を公表している金額（売却益4期分割分配等）を除く

基本的な分配方針と25年2月期の売却益について

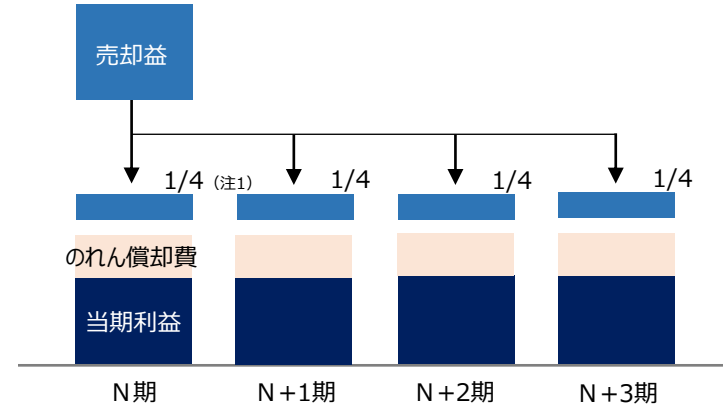


基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配

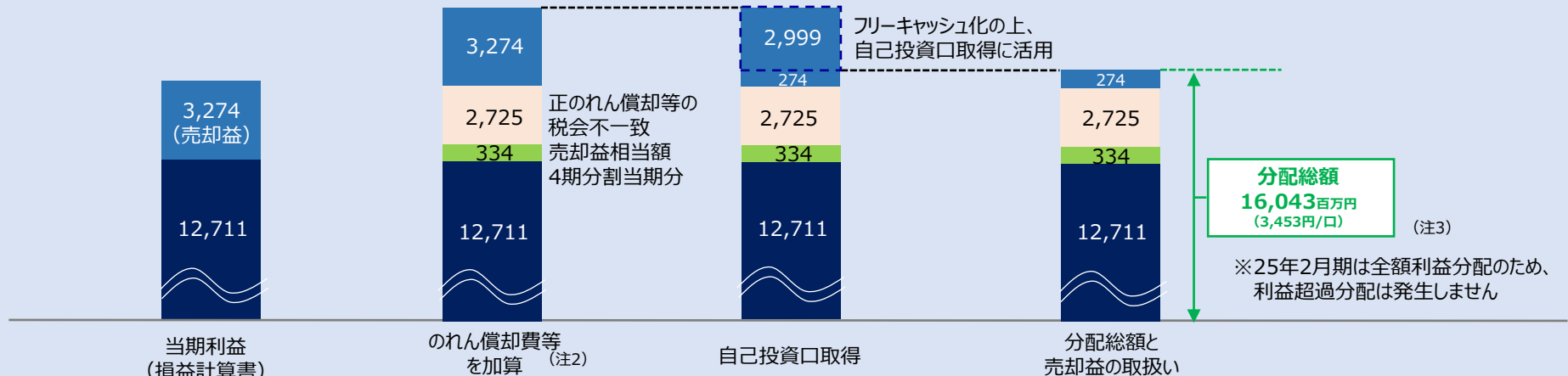


※ 当面の売却益取扱い



25年2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。また、売却実施期に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。また「分配総額と売却益の取扱い」に記載の数値の合計は投資口数（4,646,364口）で割った際端数が生じるため分配総額の数値とは一致しません。



2024年は、2回にわたり合計100億円の自己投資口取得を推進し、投資主価値向上を実現

▶ 投資口価格の推移 (注1)



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%)
平均取得価額	146,576円
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2)
(+0.2%)

第2回 (24年10月17日公表)

取得総額	約30億円
取得口数	21,080口 (0.5%)
平均取得価額	142,311円
取得期間	24年10月18日～12月5日
消却日	25年1月17日

1口あたり分配金

+15円
(+0.4%)

1口あたりNAV

+189円 (注3)
(+0.1%)

(注1) 24年7月9日時点が1.00となります (注2) 24年2月期末時点NAVからの影響です (注3) 24年8月期末時点NAVからの影響です



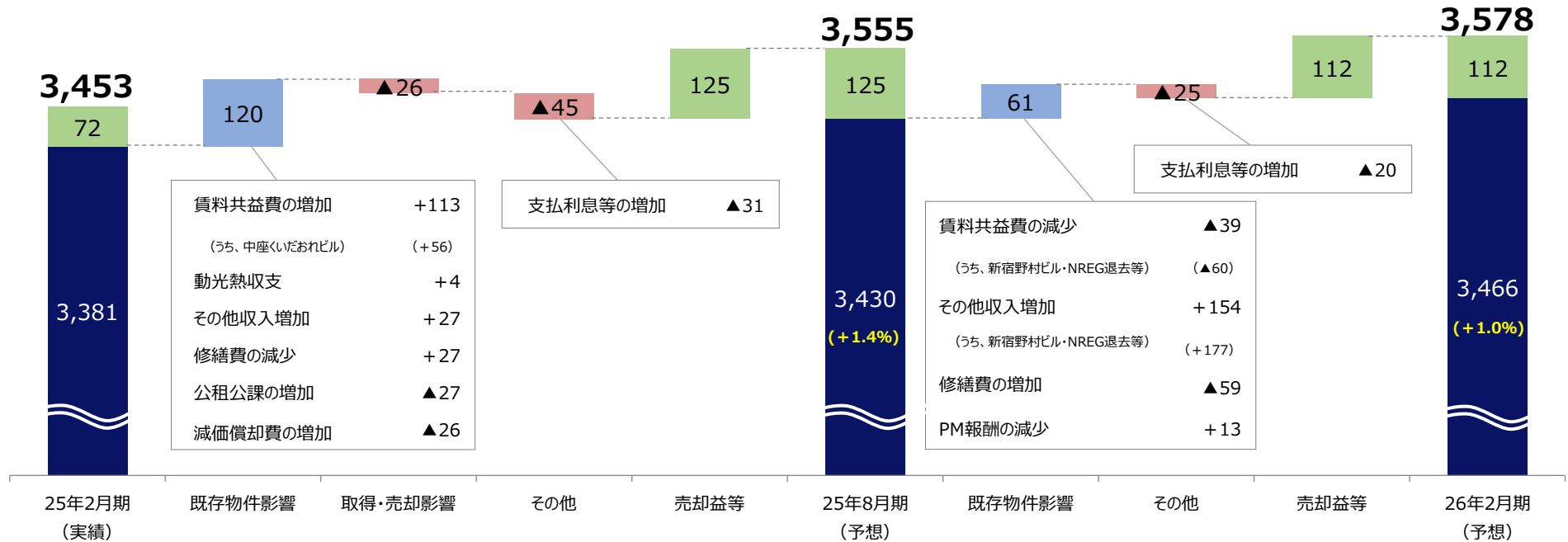
巡航分配金（売却益等を除く）及び実質分配金（売却益等を含む）は、いずれも過去最高を更新する見込み

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）

< 売却益相当の4期分割分配 >

売却物件	売却益相当分配予定額				
	25年2月期	25年8月期	26年2月期	26年8月期	27年2月期
① PU金山 他2物件	12円	12円	—	—	—
② 野村不動産上野ビル	14円	14円	14円	—	—
③ PU飯田橋	17円	17円	17円	—	—
④ 晴海トリトンY	27円	27円	27円	—	—
⑤ PU泉 他8物件	—	53円	53円	53円	53円
合計	72円	125円	112円	53円	53円



25年8月期・26年2月期 業績予想



(単位：百万円)

	2025年2月期 (第19期)	2025年8月期 (第20期)	差異	2026年2月期 (第21期)	差異
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(C)-(B)
営業収益	43,117	42,970	▲ 146	40,973	▲ 1,997
賃貸事業収入	36,632	36,996	363	36,798	▲ 197
その他賃貸事業収入	3,210	3,487	277	4,174	686
不動産等売却益	3,274	2,486	▲ 788	-	▲ 2,486
営業費用	24,780	24,942	162	24,981	38
賃貸事業費用	17,781	17,982	201	18,189	207
うち修繕費	1,915	1,789	▲ 125	2,063	273
うち公租公課	3,465	3,572	106	3,558	▲ 13
うち減価償却費	5,733	5,831	98	5,870	39
うちその他賃貸事業費用	6,666	6,788	122	6,697	▲ 91
資産運用報酬	3,625	3,600	▲ 25	3,469	▲ 131
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	750	737	▲ 13	700	▲ 37
営業利益	18,336	18,027	▲ 309	15,991	▲ 2,036
営業外収益	25	-	▲ 25	-	-
営業外費用	2,375	2,518	143	2,611	92
支払利息その他融資関連費用	2,354	2,502	147	2,597	94
その他営業外費用	20	16	▲ 3	14	▲ 1
経常利益	15,986	15,508	▲ 477	13,379	▲ 2,129
特別損失	-	4	4	-	▲ 4
当期純利益	15,986	15,512	▲ 473	13,378	▲ 2,134
当期純利益(売却損益除く)	12,711	13,026	315	13,378	351
利益分配金 a	16,043	16,517	473	13,832	▲ 2,685
利益超過分配金 b	-	-	-	2,792	2,792
分配総額 a+b	16,043	16,517	473	16,624	106
内部留保総額(注)	3,274	4,576	1,301	4,576	-
売却益分割分配留保分	609	1,024	415	500	▲ 524
一口当たり分配金 (円)	3,453	3,555	102	3,578	23
うち利益分配(円)	3,453	3,555	102	2,977	▲ 578
うち一時差異等調整引当額(円)	-	-	-	490	490
うちその他の利益超過分配(円)	-	-	-	111	111
総資産	1,186,940	1,181,625	▲ 5,315	1,176,847	▲ 4,777
有利子負債	528,734	522,234	▲ 6,500	522,234	-
LTV (正のれんを除く)	46.8%	46.3%	▲ 0.5pt	46.4%	0.1pt
時価総額	651,420	-	-	-	-
NOI	27,794	28,333	538	28,653	320
FFO	21,079	21,490	410	21,884	393

(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8月期予想-25年2月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲ 146
賃貸事業収入の増加	363
既存物件の賃料共益費の増加	527
物件取得・売却による影響	▲ 163
その他賃貸事業収入の増加	277
既存物件の受入動光熱費の増加	174
既存物件のその他収入の増加	127
物件取得・売却による影響	▲ 24
不動産等売却益の減少	▲ 788
営業費用	162
賃貸事業費用の増加	201
修繕費の減少	▲ 125
公租公課の増加	106
減価償却費の増加	98
支払動光熱費の増加	143
PM報酬の増加	36
その他費用の減少	▲ 58
資産運用報酬・その他営業費用の減少	▲ 38
営業外収益	▲ 25
営業外費用	143
特別損益	4
当期純利益	▲ 473

売却益相当額分割分配合計 584

26年2月期予想-25年8月期予想 主な差異要因 (百万円)

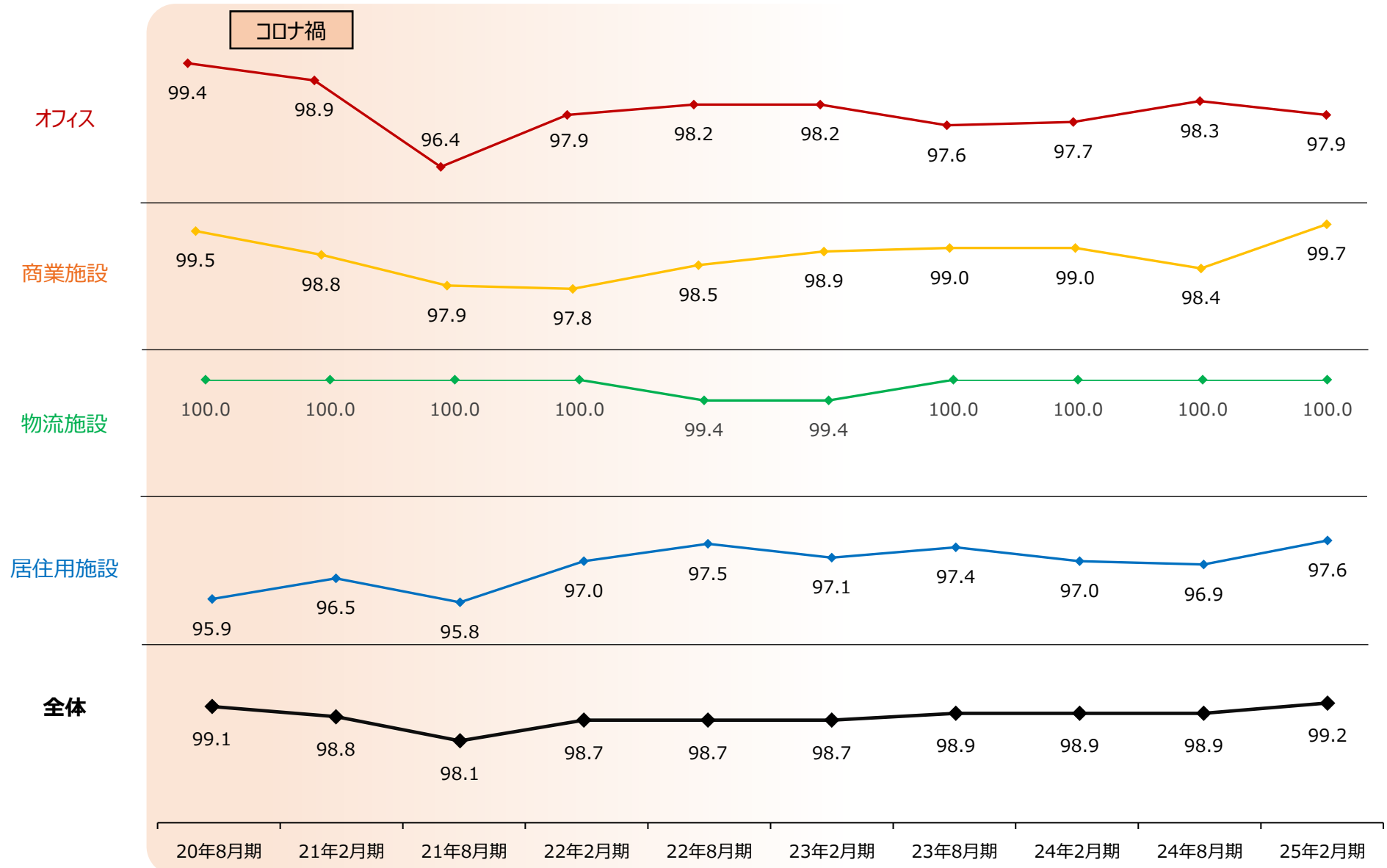
営業収益	▲ 1,997
賃貸事業収入の減少	▲ 197
その他賃貸事業収入の増加	686
不動産等売却益の剥離	▲ 2,486
営業費用	38
賃貸事業費用の増加	207
修繕費の増加	273
資産運用報酬の減少	▲ 131
営業外収益	-
営業外費用	92
当期純利益	▲ 2,134

売却益相当額分割分配合計 524

ポートフォリオのセクター別期末稼働率



各セクターにおいて安定的に高稼働率を維持





Office

新宿野村ビルにおいて、多様なリーシング戦略で早期リースアップを目指す

テナント退去の概要

野村不動産グループ（NREG）の移転



新宿野村ビル

25年8月
NREG移転
約2,500坪
(持分相当)



BLUE FRONT SHIBAURA
TOWER S

スケジュール及び各期への影響

25年													26年												27年	
3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月			
25/8期						26/2期						26/8期						27/2期								
24/10～ 本格リーシング ★移転						解約 貸室整備工事						順次賃貸開始														
収益 影響	－					違約金等受領により 概ね影響なし						▲約8億円						▲約4億円								
対応	－					－						内部留保を活用														

ターゲット層を拡張する多様なリーシング戦略

面積

- ✓ 希少性の高い小割（20～50坪）
- ✓ 需要の厚い中型（100坪前後）
- ✓ 1フロア単位（371坪～）



仕様

- ✓ 天井スケルトン
- ✓ セットアップ
- ✓ 通常仕様（居抜き含む）



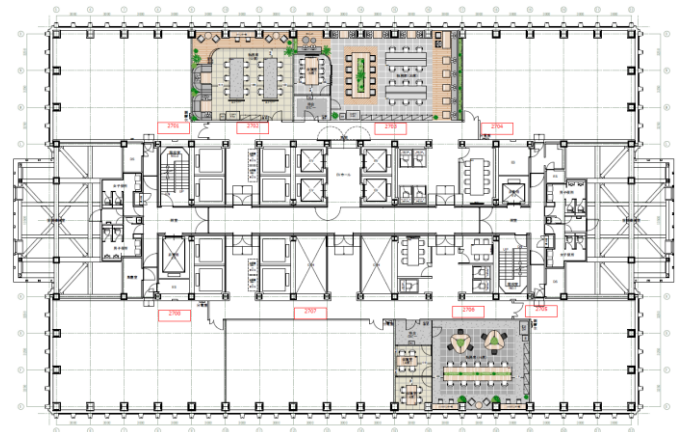
モデルオフィス



天井スケルトン



小割区画CG





Retail

インバウンドもターゲットに見据えた「食」と「エンタメ」の複合施設、中座くいだおれビルが25年3月26日リニューアルオープン



6.5m × 3.4mの巨大なくいだおれ太郎が皆さんをお出迎え

マスコミ等による各種掲載
紙面：11件
TV：17件
WEB：34件
(25年4月13日時点)



3月26日 リニューアルオープン テープカットの様子



入口には8.0m × 5.5mの大型LEDパネルを設置



おかえりなさい！くいだおれ太郎

レストランシアターや複合エンタメ施設などが出店

よしもと 道頓堀シアター
YOSHIMOTO DONTONBORI THEATRE
道頓堀で初オープン
よしもと所属の芸人さんによる寄席や
企画ライブを実施するレストランシアター

GIRAFFE Japan
Dotonbori Travelers Lounge
XR Theater&Cafe Japadive Osaka
VARIETY ACT SHOW
NIGHT CLUB
時間帯毎に異なるコンセプトに変貌
あらゆる世代・国籍の人々が集う
総合エンターテインメント空間

(注) 各期のNOI×2をした数値を、各期の帳簿価格で割った数値です(25/8期以降はいずれも想定値)

各種数値推移

	24年2月期	24年8月期	25年2月期	(想定) 25年8月期	(想定) 26年2月期
鑑定価格	97億円	161億円	170億円	-	-
帳簿価格	121億円	121億円	131億円	-	-
NOI	30百万円	▲46百万円	▲41百万円	▲87百万円	338百万円
NOI利回り(注)	0.5%	▲0.8%	▲0.6%	▲1.3%	5.0%
イベント	基本計画 --- 設計・着工 --- 竣工・費用計上 25/3/26開業・賃料発生				



< 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（H・T）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（H・T）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 >



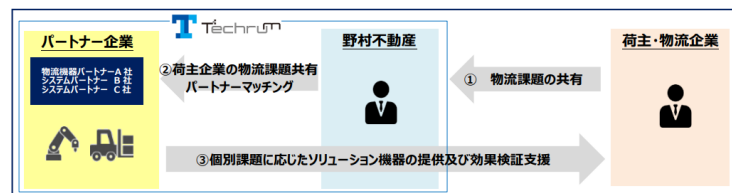
ビジネスセミナー、テナント様同士の交流会、経営者交流会などを実施

< 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



鑑定評価額は上昇が続き、含み益2,734億円、含み益率25.5%に拡大

▶ セクター別鑑定評価額の状況

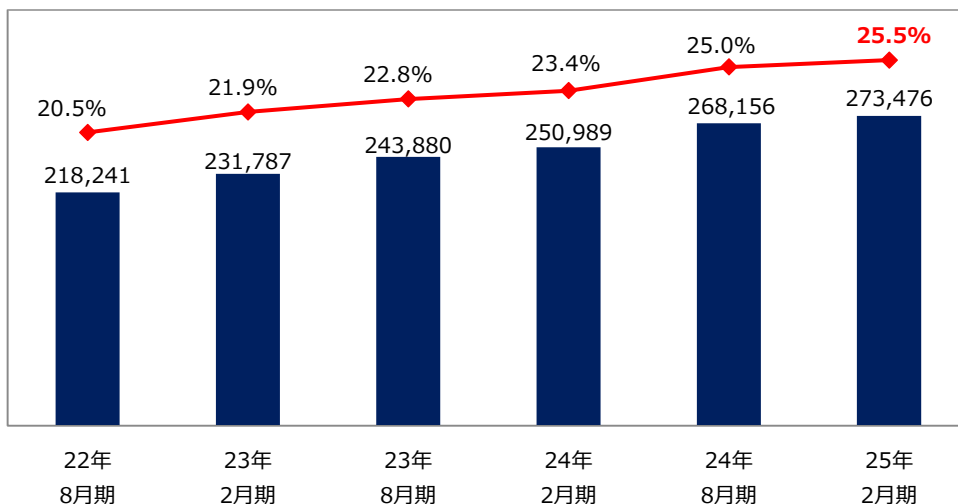
	24年8月期			25年2月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	63	526,400	78,921	62	513,480	76,237
商業	51	212,955	36,419	51	215,424	38,066
物流	25	314,150	90,592	25	314,240	91,312
住宅	148	265,531	60,673	148	267,300	62,992
宿泊施設	5	15,410	1,105	7	29,690	4,424
その他	1	5,580	443	1	5,580	443
合計	293	1,340,026	268,156	294	1,345,714	273,476

▶ 鑑定評価（前期比）（注1）

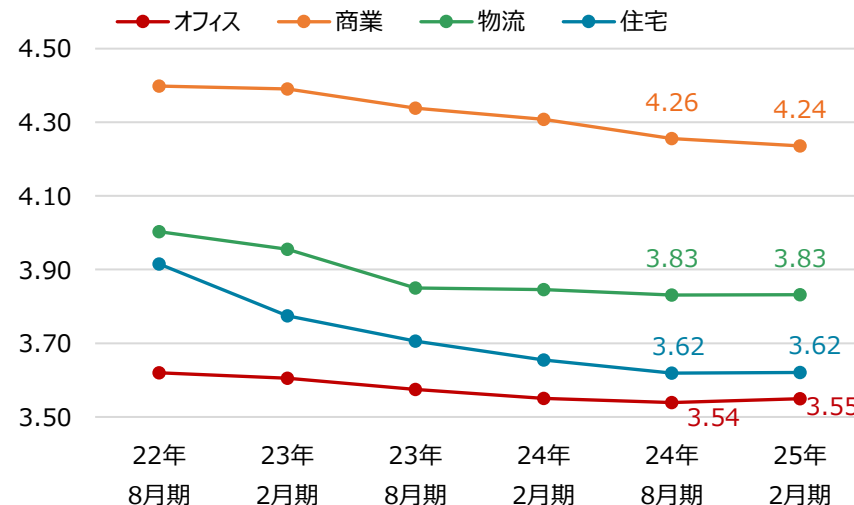
鑑定CAP	24年8月期	25年2月期
低下	64 物件	15 物件
維持	223 物件	272 物件
上昇	1 物件	5 物件

鑑定価格	24年8月期	25年2月期
上昇	164 物件	158 物件
維持	79 物件	105 物件
下落	45 物件	29 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。



固定比率70%を目安に借換を推進し、金利上昇影響を軽減

25年2月期のリファイナンス

返済概要 (注1)	
総額	23,025百万円
平均金利	0.53%
平均借入年数	7.3年
変動比率	8.6%

調達概要 (注2)	
総額	27,510百万円
平均金利	1.10%
平均借入年数	6.3年
変動比率	88.2%

25年2月期 投資法人債の起債内容

	第9回	第10回
発行額	3,000百万円	3,500百万円
利率	1.345%	1.551%
発行年月日	25年2月20日	
償還期限	30年2月20日	32年2月20日
摘要	無担保無保証	

25年8月期の返済予定

返済予定(注3)	
総額	38,294百万円
平均金利	0.67%
平均借入年数	6.7年
変動比率	28.7%

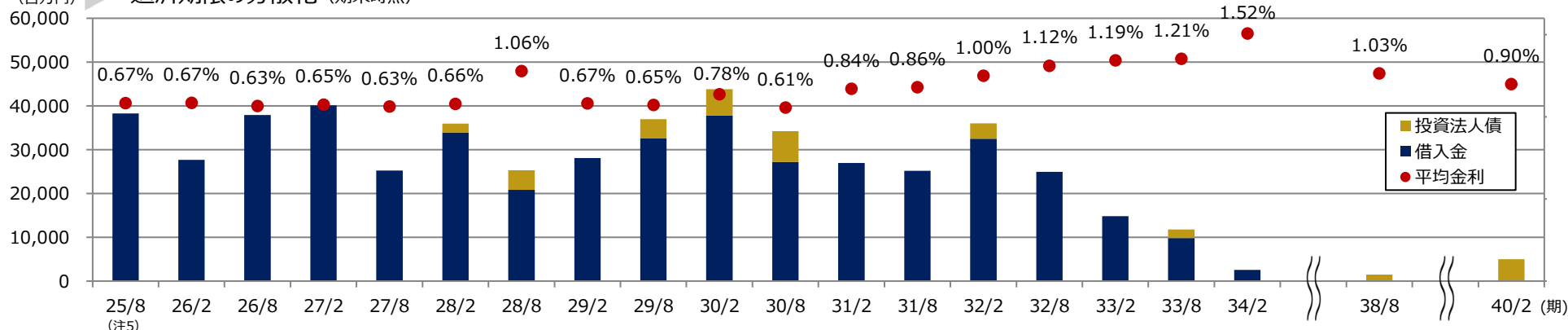
有利子負債の状況 (期末時点)

	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	25年2月期
有利子負債の残高	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	528,734百万円
平均残存年数	4.74年	4.70年	4.65年	4.39年	4.22年	4.09年
平均借入金利	0.67%	0.68%	0.68%	0.68%	0.72%	0.78%
固定金利比率	95.7%	94.6%	92.9%	91.9%	90.5%	85.4%
LTV水準 (注4)	46.3% (43.6)%	46.3% (43.7)%	46.2% (43.7)%	46.3% (43.9)%	46.4% (44.1)%	46.8% (44.5)%

25年3月4日
期限前弁済考慮後

46.5%
(44.2)%

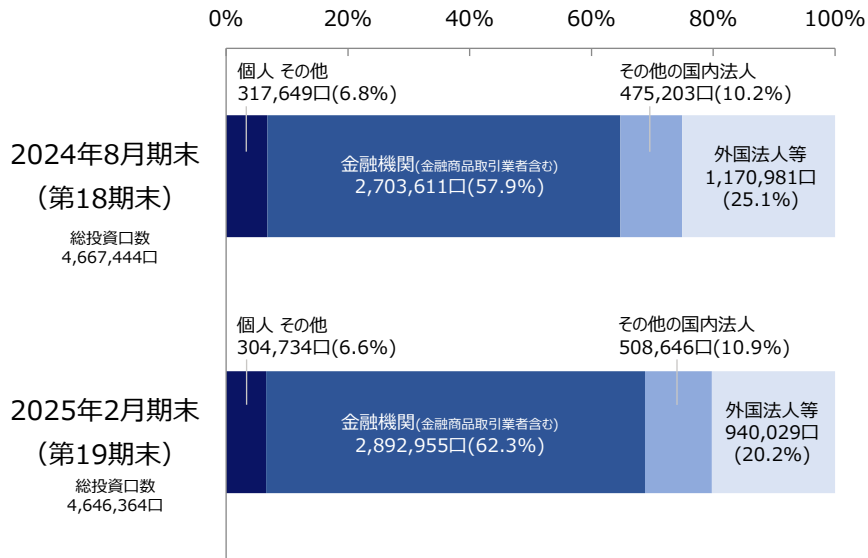
返済期限の分散化 (期末時点)



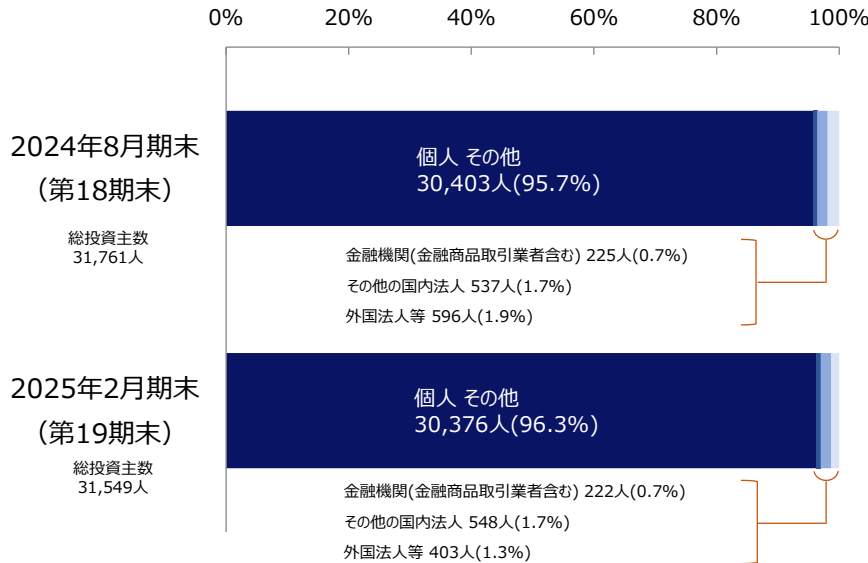
(注1) 当期に返済期限が到来した長期借入金のみ記載しております。年数は調達時の数値、金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分(42.8百万円)は含みません。(注2) 長期借入により調達した借入金のみに記載しております。年数は調達時の数値、金利は期末時点の金利を加重平均して計算しています。(注3) 長期借入により調達した借入金のみ記載しております。年数は調達時の数値です。(注4) カッコ内の数値は正ののれんを含めて算出した数値です。(注5) 25/8期は長期借入により調達した借入金のみ記載しております。



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8月期末 (第18期末)		25年2月期末 (第19期末)	
銀行	157,442	3.4%	169,900	3.7%
信託銀行	2,200,141	47.1%	2,258,783	48.6%
生命保険会社	79,224	1.7%	87,068	1.9%
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	264,039	5.7%	374,439	8.1%
合計	2,703,611	57.9%	2,892,955	62.3%

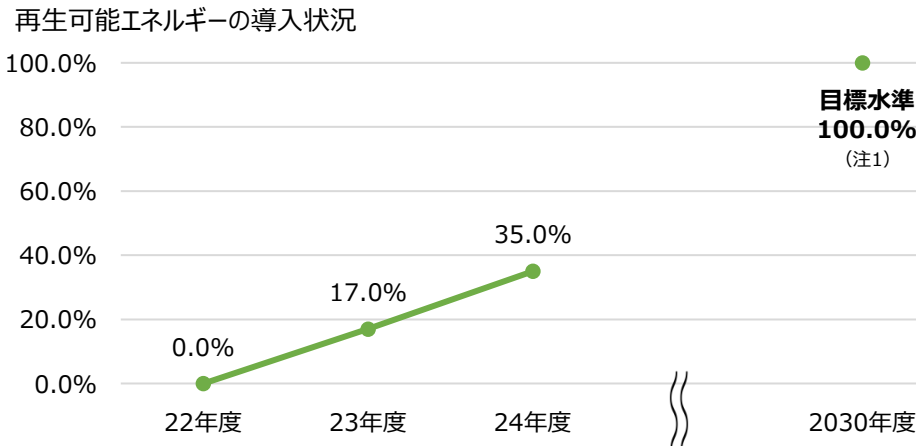
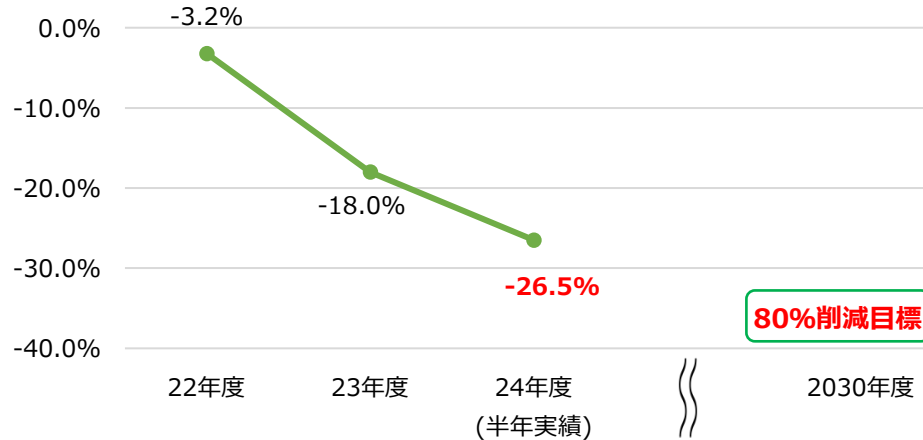
上位10投資主一覧

	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）	1,261,111	27.1%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	713,854	15.4%
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）	225,080	4.8%
5	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	87,730	1.9%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	59,761	1.3%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	59,516	1.3%
8	SMBG日興証券株式会社	58,095	1.3%
9	日本証券金融株式会社	53,750	1.2%
10	JPモルガン証券株式会社	45,440	1.0%
	合 計	2,895,008	62.3%



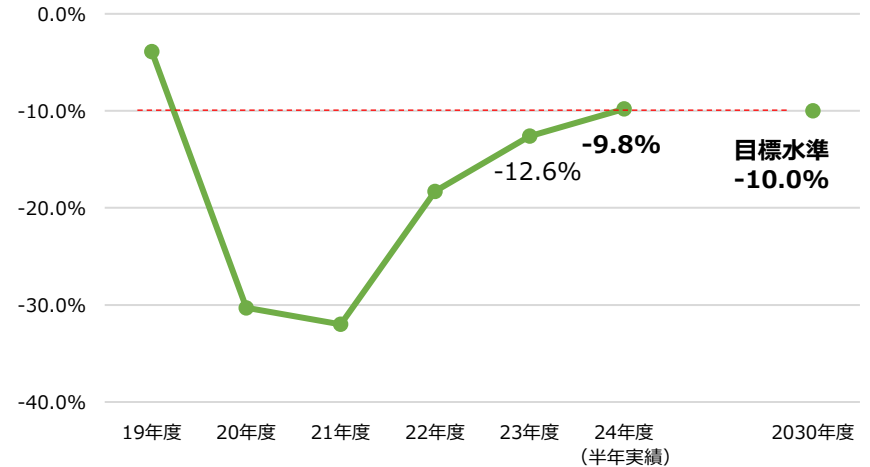
各マテリアリティ（重要課題）は目標に向け順調に進捗中

目標	温室効果ガス排出総量
2030年度	80%削減 （2019年度比） 再生可能エネルギー電力100%導入 （注1）
2050年度	ネットゼロ



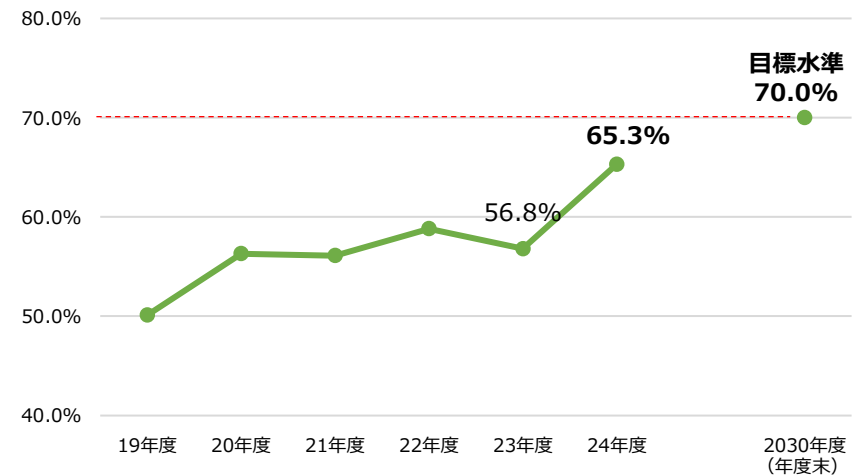
水使用量（原単位）

【目標】 2030年度までに10%削減（2016年度比）



環境認証取得割合（注2）

【目標】 2030年度までに70%へ向上（延床面積ベース）



（注1）本投資法人が管理権限を持つ物件（一棟貸し物件等、テナント自身が電力会社との契約等を行っている物件を除いたもの）を対象としています。（注2）環境認証とは、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。



24年4月に社会（S）分野の新たなマテリアリティ（重要課題）を策定。不動産運用を通じて社会課題解決への貢献を目指す

＜策定プロセス＞

社会課題解決に向け、**不動産運用を通じた本質的な取り組み**につき、以下を踏まえて検討

- ✓ 各ステークホルダー（地域社会、従業員、テナント、PM、BM 等）が抱える課題
- ✓ 国交省「社会的インパクト不動産の実践ガイドンス」（23年3月公表）も参照

（出典：国交省「社会的インパクト不動産の実践ガイドンス」（2023年3月公表）より抜粋）

■不動産を通じた社会課題解決（4段階）



段階	解決したい社会課題	方針・目標	本投資法人の具体的取り組み・KPI
① 安全・尊厳	● 自然災害等への備え（レジリエンス）	自然災害等への備えにより、安心・安全に利用できる物件を目指します。	災害時リスクアラートの活用（整備状況） 倉庫・エレベーター等への防災備品設置（設置物件数・設置率） 水害リスクの高い物件への防水板の設置（設置物件数・設置率）
	● こども・少子高齢化への対応	「こども食堂イベント」等の開催を通じ、こどもの「貧困をなくそう」に貢献します。	GEMS等テナントと協同した「こども食堂イベント」への参画（実施回数、参加テナント数、提供食事数）
	● 多様性・包摂性の実現	資産運用会社において、多様性豊かな人材による不動産運用を通じて様々な価値を創造します。	資産運用会社における多様性豊かな人材構成（社員のバックグラウンド等の状況）
	● 人権への対応	国籍を問わず、利用者が安心できる生活空間を提供します。 バリアフリー設備の設置等を通じ、多様性・包摂性、人権への対応を実現します。	居住用施設における外国人への居住空間の提供（外国人入居戸数・割合） 居住用施設における共用部掲示物の英語表記化（対応棟数・対応率） バリアフリートイレの設置（実施物件数・割合）

段階	解決したい社会課題	方針・目標	本投資法人の具体的取り組み・KPI
② 心身の健康	● 健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ）	各種イベントを通じて、人々の健康促進や安全な暮らしの実現に貢献します。 資産運用会社において、フレキシブルな働き方の推奨を通じて、健康で生産性の高い働き方を実現します。	保有物件における献血イベントの誘致（実施物件数、参加人数） 資産運用会社でのフレキシブルな働き方の推奨（有休取得率他）
	● 快適で利便性の高い環境（ウェルネス）	設備やサービスの拡充等を通じて、テナントや利用者に快適で利便性の高い環境を提供します。 テナント満足度調査を定期的に実施し、入居テナントの快適性や利便性の向上を目指します。	居住用施設における宅配ボックスの設置（設置物件数・設置率）及び置き配システムの導入（導入物件数・導入率） これにより、配送業者の労働環境の改善や再配達解消によるCO2排出量の削減にも貢献します。 テナント満足度評価の調査（総合満足度で「満足」及び「やや満足」の割合）
③ 豊かな経済	● 人材活躍と生産性向上	PM褒賞制度の実施を通じて、PM担当者のモチベーション向上を図り、人材活躍と生産性向上を実現します。 また、受賞内容を周知し知見の共有、不動産運用ビジネスの活性化を目指します。	PM褒賞制度の実施（開催日、受賞事例） 資産運用会社での研修制度の充実や資格取得の奨励、従業員1人当たり研修時間と研修概要、資格保有者の状況
	● 地域経済・産業の活性化（イノベーション）	リサイクル品の活用推進を通じて、資源の維持・循環に貢献します。 不用品回収等を通じて、廃棄物量・CO2排出量の削減、資源の維持・循環に貢献します。	リサイクル品のタイルカーペット活用の（実施面積、CO2削減量） 居住用施設における居住者が不要となった衣類等を回収（回収量、CO2削減量）
④ 能力ある地域	● 地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）	「地方創生イベント」等の開催を通じて、生産者のサポート、地域食材の発信、豊かな顧客体験、飲食店支援の実現を目指します。	GEMSシリーズ等での「地方創生イベント」開催（実施都道府県数、参加テナント数、使用食材数）
	● コミュニティの再生・形成	保有物件を通じたセミナー等の交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催により、地域・テナント間コミュニティの再生・形成を目指します。	保有物件での交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催（開催回数、参加企業数）
	● 移動しやすい環境（モビリティ）	シェアモビリティの設置等を通じて、入居者・近隣住民の移動しやすい環境を実現します。 また、移動時のCO2排出量削減にも貢献します。	シェアモビリティの設置（総移動距離、利用により削減された時間及びCO2排出量）

※ 具体的な取り組み等の詳細は本投資法人の公式HP（[こちら](#)）をご覧ください。

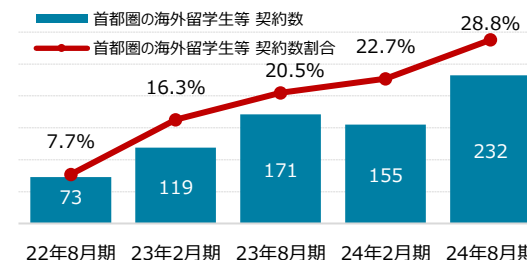


安全・尊厳

- ▶ 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



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

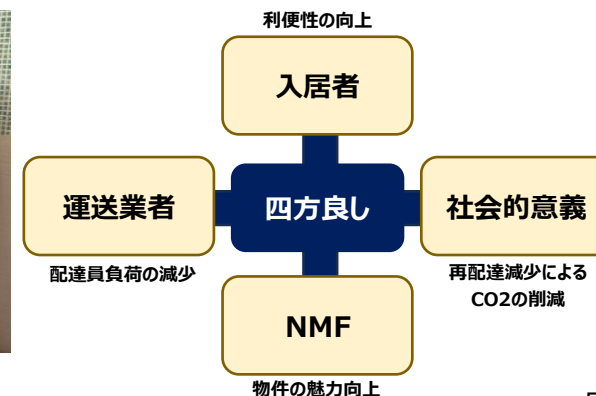
24年8月末外国人入居戸数：754戸（7.8%）

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

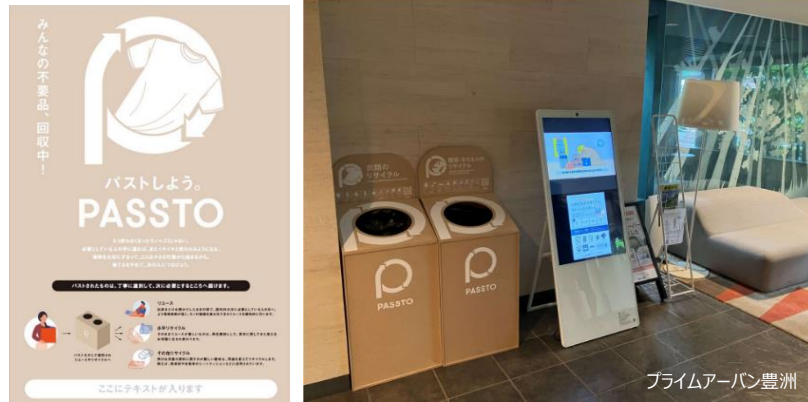




豊かな経済

▶ 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」



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

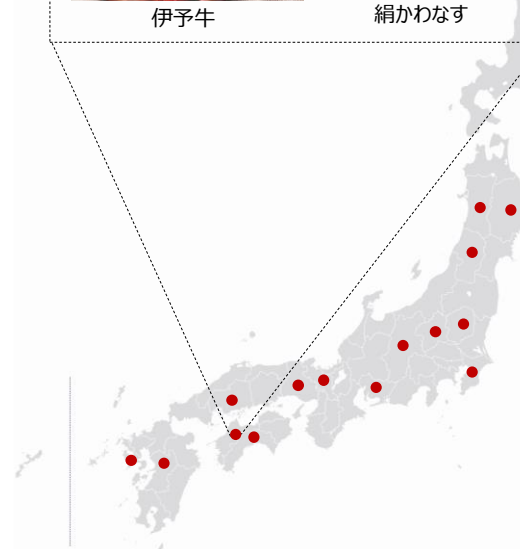


GEMSブランドの価値向上

テナントリレーション強化

<開催都道府県>

- ・長崎県
- ・長野県
- ・広島県
- ・栃木県
- ・高知県
- ・京都府
- ・愛知県
- ・岩手県
- ・群馬県
- ・熊本県
- ・山形県
- ・兵庫県
- ・秋田県
- ・千葉県
- ・愛媛県





ステークホルダーの人材活躍とコミュニティ形成をサポート

豊かな経済

マスターファンド・アワード2025の開催

PMのモチベーション向上を図り、受賞内容を周知し、業界のさらなる活性化を目指す

＜全28件から選ばれたマスターファンドアワード2025 MVPm＞
nORBESAの観覧車料金改定と多彩な企画立案による資産価値向上

- ✓ 観覧車企画や商環境
リニューアルでの高い提案力
- ✓ 物件への愛情を感じ、AMと
一体となって資産価値向上
に取り組んだ
- ✓ 積極的なチャレンジ精神



＜表彰式の様子＞



＜選定基準＞

- ✓ Visionary（新しい発想・チャレンジ・ダイバーシティ等）
- ✓ Professionalism（専門性・業界動向等）
- ✓ Fairness（誠実・真摯等）
- ✓ Return & Value（収益性・資産価値向上等）

魅力ある地域

テナント交流イベントを実施

経営層のコミュニティを形成することで新たなイノベーションを創出

＜第一部＞

経営者向けセミナー



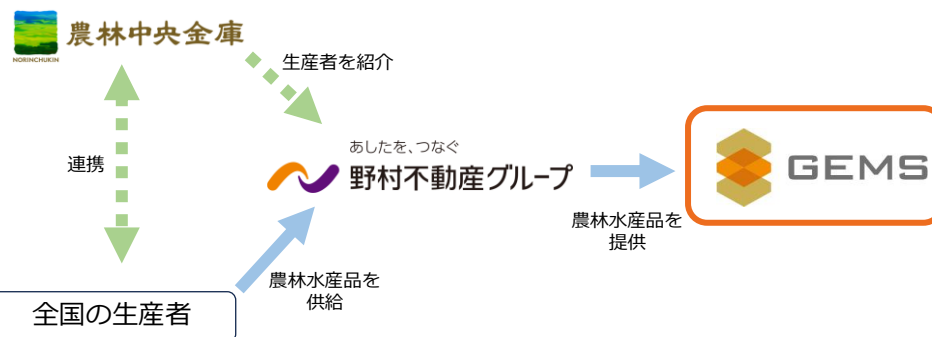
＜第二部＞

経営者層交流会や各社PR



GEMSで生産者支援やフードロス削減に貢献

農林中央金庫との協働により、野村不動産コマースが生産者より農林水産品を購入し、GEMSの飲食店に提供





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

ヴィジョナリー

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

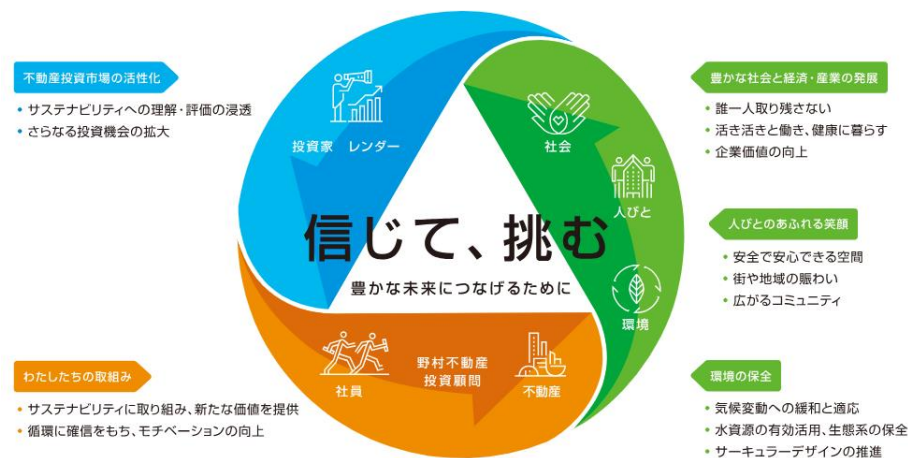
～豊かな未来につなげるために～

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。



各種指標の推移



項目		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	25年2月期
営業収益	百万円	37,577	38,064	37,519	37,520	39,022	39,986	43,645	39,375	45,081	43,117
うち、不動産等売却益	百万円	-	-	-	162	757	1,638	4,706	542	5,292	3,274
賃貸NOI	百万円	27,268	27,573	27,008	26,995	27,350	26,951	27,097	27,204	27,542	27,794
NOI利回り（取得価格ベース）	%	5.2	5.2	5.1	5.0	5.0	5.0	5.0	4.9	5.0	5.0
償却後NOI利回り（取得価格ベース）	%	4.2	4.2	4.0	4.0	4.0	3.9	3.9	3.9	3.9	4.0
インプライドキャップレート	%	4.8	4.4	4.2	4.5	4.2	4.4	4.1	4.5	4.5	4.7
営業利益	百万円	15,212	15,370	14,741	14,593	15,584	16,113	18,931	15,172	19,941	18,336
当期純利益	百万円	12,799	13,016	12,434	12,377	13,499	13,948	16,746	12,958	17,688	15,986
分配総額	百万円	15,640	15,701	15,503	15,296	15,560	15,616	16,041	16,097	16,102	16,043
1口当たり分配金	円/口	3,317	3,330	3,288	3,244	3,300	3,312	3,402	3,414	3,450	3,453
うち、利益分配等	円/口	2,714	2,761	2,637	2,625	2,863	2,958	3,402	2,890	3,450	3,453
うち、一時差異等調整引当額	円/口	377	374	387	444	403	330	-	511	-	-
うち、その他の利益超過分配	円/口	226	195	264	175	34	24	-	13	-	-
FFO	百万円	20,798	21,167	20,651	20,755	21,001	20,614	20,434	20,823	20,789	21,079
1口当たりFFO	円/口	4,410	4,489	4,379	4,401	4,453	4,371	4,333	4,416	4,454	4,536
FFO配当性向	%	75.2	74.2	75.1	73.7	74.1	75.8	78.5	77.3	77.5	76.1
資本的支出	百万円	3,261	3,528	3,105	2,654	2,609	2,341	3,154	3,524	4,315	4,007
AFFO	百万円	17,536	17,639	17,546	18,100	18,391	18,272	17,279	17,299	16,474	17,072
1口当たりAFFO	円/口	3,719	3,740	3,721	3,838	3,900	3,875	3,664	3,668	3,529	3,674
AFFO配当性向	%	89.2	89.0	88.4	84.5	84.6	85.5	92.8	93.1	97.7	94.0
EBITDA	百万円	22,773	23,049	22,504	22,376	23,512	23,956	26,904	23,123	27,898	26,276
総資産	百万円	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	1,186,940
有利子負債総額	百万円	517,884	517,841	517,798	517,756	517,463	517,420	521,377	521,334	521,292	528,734
純資産	百万円	625,505	623,014	619,901	616,878	615,128	613,540	614,690	611,611	606,202	603,085
のれん額	百万円	80,342	77,720	75,098	72,475	69,853	67,231	64,609	61,986	59,364	56,742
LTV（正のれん除く）	%	46.3	46.3	46.4	46.4	46.3	46.3	46.2	46.3	46.4	46.8
LTV（正のれん含む）	%	(43.2)	(43.3)	(43.4)	(43.6)	(43.6)	(43.7)	(43.7)	(43.9)	(44.1)	(44.5)
1口当たり純資産	円/口	112,301	112,316	112,253	112,212	112,341	112,549	113,259	113,150	113,710	114,132
1口当たりNAV（正のれん除く）	円/口	144,057	145,536	148,232	153,277	158,626	161,706	164,981	166,380	171,162	172,990
1口当たりNAV（正のれん含む）	円/口	(161,096)	(162,019)	(164,159)	(168,648)	(173,441)	(175,965)	(178,683)	(179,526)	(183,881)	(185,202)
総資産経常利益率（ROA）（正のれん除く）	%	2.7	2.8	2.7	2.7	2.8	3.0	3.4	2.8	3.6	3.3
総資産経常利益率（ROA）（正のれん含む）	%	(2.1)	(2.2)	(2.1)	(2.1)	(2.2)	(2.4)	(2.8)	(2.2)	(3.0)	(2.7)
純資産当期利益率（ROE）（正のれん除く）	%	5.6	5.8	5.5	5.6	5.9	6.1	7.0	5.7	7.3	6.8
純資産当期利益率（ROE）（正のれん含む）	%	(4.1)	(4.2)	(4.0)	(4.0)	(4.3)	(4.6)	(5.4)	(4.2)	(5.8)	(5.3)
物件数	物件	298	299	299	298	300	293	290	291	293	294
取得価格合計	百万円	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	1,102,555
貸借対照表計上額	百万円	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	1,072,237
鑑定価格合計	百万円	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	1,345,714
含み損益	百万円	149,735	156,640	169,644	193,628	218,241	231,787	243,880	250,989	268,156	273,476
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	4,667,444	4,646,364

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+投資法人債発行費償却+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
純資産経常利益率（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。

損益計算書（セクター毎の差異分析）



▶ オフィス	24年8月期		25年2月期	
	物件数	63	物件数	62
	取得価格（百万円）	444,275	取得価格（百万円）	434,275

区 分	第18期実績 (A) 自24年3月1日 至24年8月31日	第19期実績 (B) 自24年9月1日 至25年2月28日	(B) - (A)
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	17,196	16,449	▲ 747
賃貸事業収入	15,649	15,008	▲ 641
その他収入	1,547	1,440	▲ 106
不動産賃貸事業費用	8,412	8,153	▲ 258
外注委託費	1,097	1,074	▲ 23
プロパティ・マネジメント報酬	364	350	▲ 14
公租公課	1,946	1,800	▲ 146
水道光熱費	1,261	1,151	▲ 110
保険料	36	32	▲ 3
修繕費	705	857	152
支払地代	127	126	▲ 0
減価償却費	2,310	2,267	▲ 43
その他費用	560	491	▲ 68
賃貸事業損益	8,784	8,295	▲ 488
NOI	11,095	10,563	▲ 531

▶ 物流施設	24年8月期		25年2月期	
	物件数	25	物件数	25
	取得価格（百万円）	241,452	取得価格（百万円）	241,452

区 分	第18期実績 (A) 自24年3月1日 至24年8月31日	第19期実績 (B) 自24年9月1日 至25年2月28日	(B) - (A)
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	7,592	7,994	402
賃貸事業収入	7,340	7,707	366
その他収入	251	287	36
不動産賃貸事業費用	2,892	2,974	81
外注委託費	308	312	4
プロパティ・マネジメント報酬	115	105	▲ 10
公租公課	725	725	▲ 0
水道光熱費	180	180	0
保険料	16	18	1
修繕費	228	279	51
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,282	1,309	27
その他費用	36	43	7
賃貸事業損益	4,699	5,020	320
NOI	5,981	6,330	348

▶ 商業施設	24年8月期		25年2月期	
	物件数	51	物件数	51
	取得価格（百万円）	179,659	取得価格（百万円）	179,659

区 分	第18期実績 (A) 自24年3月1日 至24年8月31日	第19期実績 (B) 自24年9月1日 至25年2月28日	(B) - (A)
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	7,020	7,063	43
賃貸事業収入	6,034	6,120	86
その他収入	986	943	▲ 43
不動産賃貸事業費用	3,420	3,271	▲ 148
外注委託費	280	283	3
プロパティ・マネジメント報酬	224	137	▲ 87
公租公課	525	525	▲ 0
水道光熱費	516	533	17
保険料	10	11	0
修繕費	376	272	▲ 104
支払地代	81	87	6
減価償却費	788	806	18
その他費用	616	613	▲ 2
賃貸事業損益	3,600	3,792	192
NOI	4,388	4,599	210

▶ 居住用施設	24年8月期		25年2月期	
	物件数	148	物件数	148
	取得価格（百万円）	217,767	取得価格（百万円）	217,767

区 分	第18期実績 (A) 自24年3月1日 至24年8月31日	第19期実績 (B) 自24年9月1日 至25年2月28日	(B) - (A)
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	7,487	7,468	▲ 19
賃貸事業収入	6,929	6,958	28
その他収入	558	510	▲ 48
不動産賃貸事業費用	3,136	3,018	▲ 117
外注委託費	232	236	4
プロパティ・マネジメント報酬	406	394	▲ 11
公租公課	393	390	▲ 2
水道光熱費	84	89	5
保険料	12	13	0
修繕費	424	494	69
支払地代	67	67	0
減価償却費	1,288	1,105	▲ 183
その他費用	225	226	0
賃貸事業損益	4,351	4,450	98
NOI	5,640	5,555	▲ 85

（注）麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）による収益はオフィスセクターの実績に含まれています。



資産の部

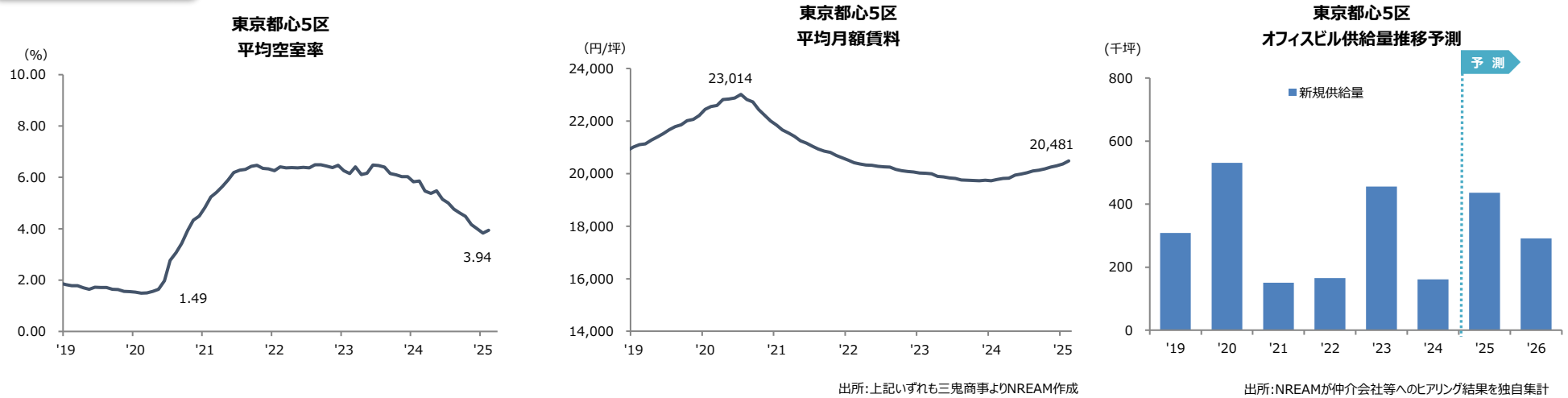
区 分	第18期 24年8月31日現在	第19期 25年2月28日現在
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)
流動資産	48,294	54,413
現金及び預金	32,468	39,315
信託現金及び信託預金	13,204	12,519
その他の流動資産	2,621	2,578
固定資産	1,134,732	1,132,346
有形固定資産	1,053,896	1,051,235
不動産	457,086	459,774
建物	132,502	135,186
土地	324,584	324,588
信託不動産	596,626	590,246
信託建物	165,191	164,998
信託土地	431,432	425,245
信託リース資産	3	1
建設仮勘定	183	1,215
無形固定資産	77,365	77,765
のれん	59,364	56,742
借地権	9,535	12,576
信託借地権	8,437	8,425
その他の無形固定資産	28	21
投資その他の資産	3,469	3,345
長期前払費用	2,017	1,860
長期預け金	307	312
敷金及び保証金	1,144	1,172
繰延資産	149	181
投資法人債発行費	149	181
資産合計	1,183,175	1,186,940

負債及び純資産の部

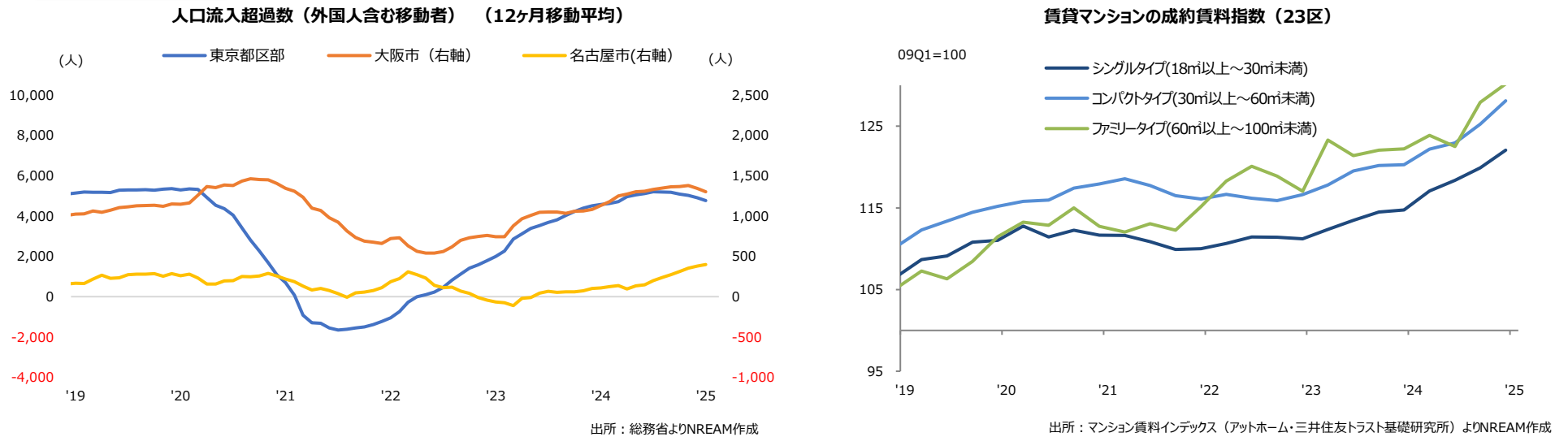
区 分	第18期 24年8月31日現在	第19期 25年2月28日現在
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)
流動負債	84,407	85,064
営業未払金	2,837	2,427
短期借入金	1,000	6,500
1年内償還予定の投資法人債	9,000	-
1年内返済予定の長期借入金	61,362	65,994
信託リース債務	3	1
未払金	3,697	3,694
未払費用	383	338
未払法人税等	0	0
未払消費税等	540	396
前受金	5,576	5,693
その他	6	18
固定負債	492,565	498,790
投資法人債	29,400	35,900
長期借入金	420,530	420,340
信託リース債務	0	-
預り敷金及び保証金	14,858	14,933
信託預り敷金及び保証金	27,291	26,847
資産除去債務	485	769
負債合計	576,973	583,855
投資主資本	606,202	603,085
出資総額	245,127	245,148
剰余金	361,074	357,937
出資剰余金	394,012	394,012
一時差異等調整引当額	▲ 26,021	▲ 26,000
その他の出資剰余金控除額	▲ 24,607	▲ 27,628
出資剰余金控除額合計	▲ 50,629	▲ 53,629
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	17,690	17,553
純資産合計	606,202	603,085
負債純資産合計	1,183,175	1,186,940



オフィス



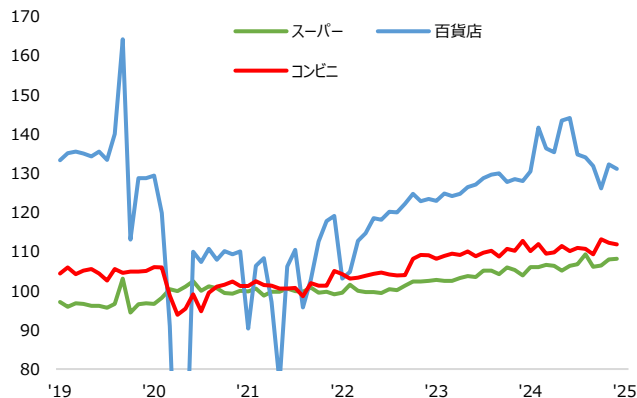
住宅





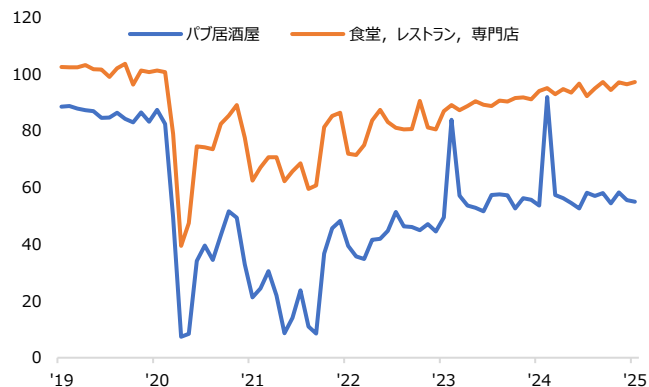
商業

スーパー・百貨店・コンビニ販売額価格指数（2020年＝100 季調済）



出所：経済産業省「商業動態統計調査」よりNREAM作成

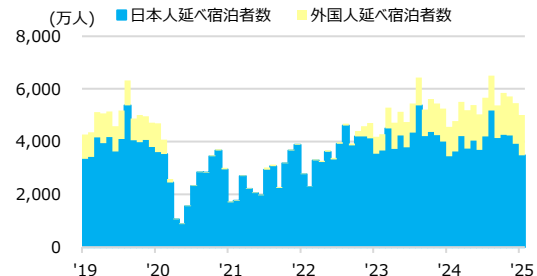
飲食店等の第三次産業活動指数（2015年＝100 季調済）



出所：経済産業省「第三次産業活動指数」よりNREAM作成

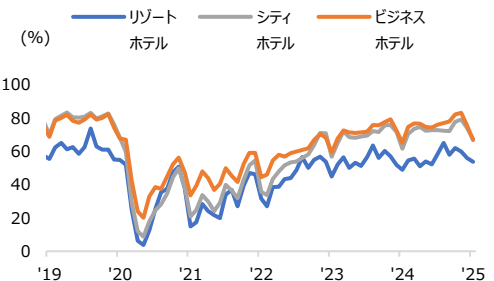
宿泊者数・客室稼働率・宿泊料

全国延べ宿泊数



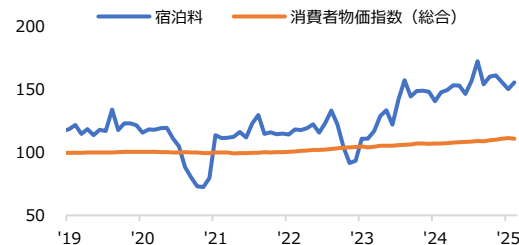
出所：観光庁よりNREAM作成 注釈：速報値含む

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

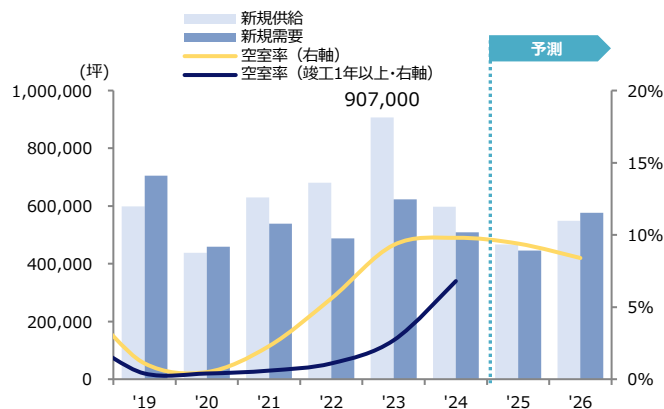
宿泊料（品目別価格指数・全国・2020年＝100）



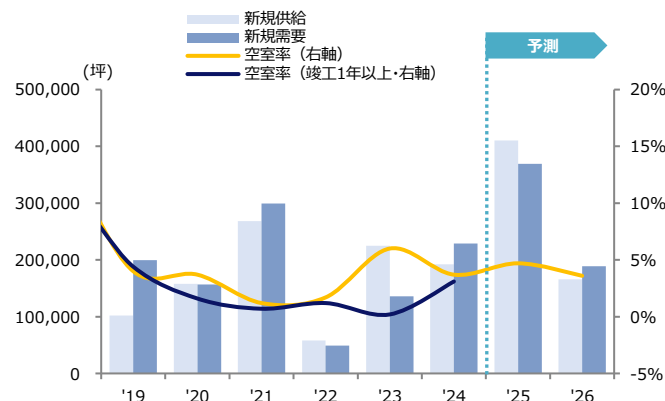
出所：総務省「2020年基準消費者物価指数」よりNREAM作成

物流

首都圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移
（2024年12月末時点）



近畿圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移
（2024年12月末時点）



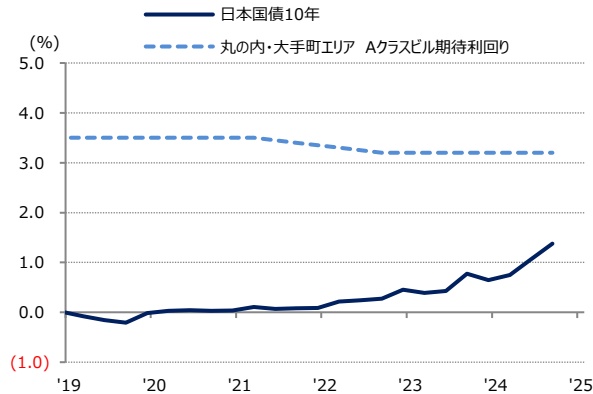
出所：上記いずれもCBREよりNREAM作成

注釈：空室率は各年末時点の数値

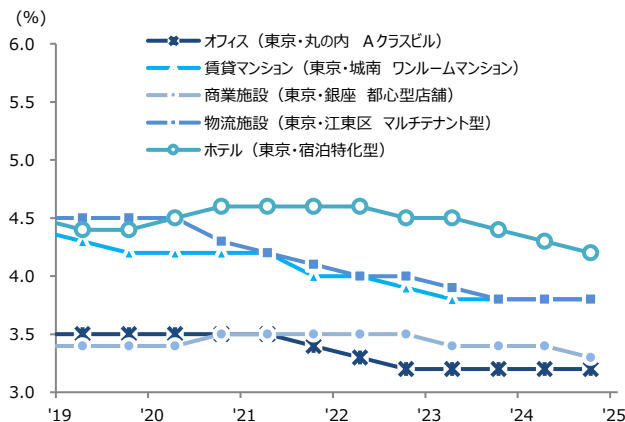


期待利回り

10年国債金利と期待利回り

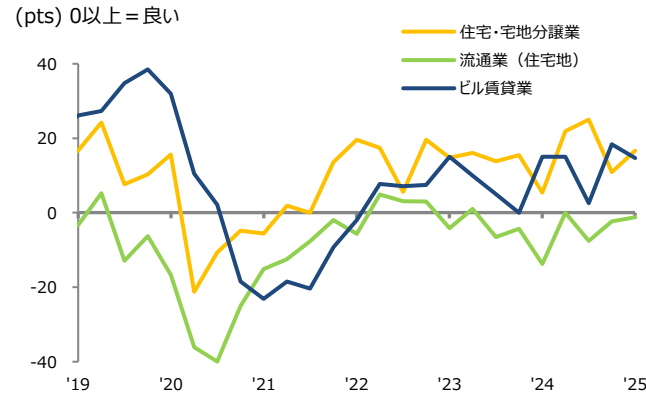


不動産投資家期待利回り（セクター別）

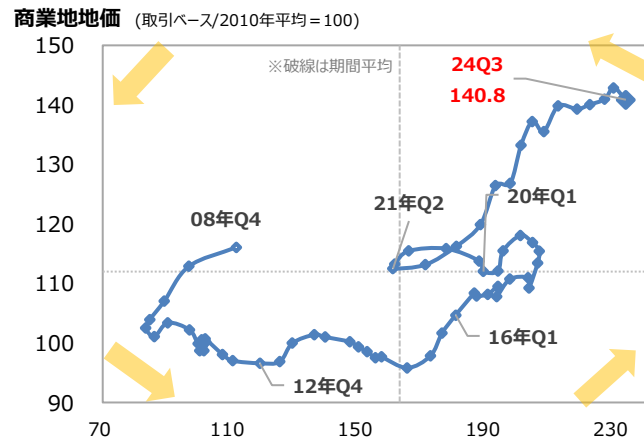


業況・取引量

不動産業業況

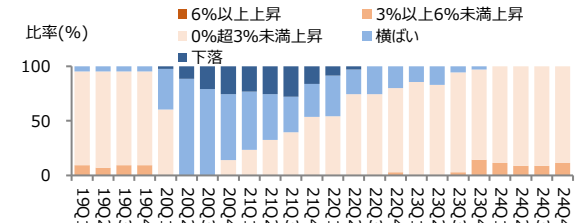


首都圏・不動産取引サイクル図

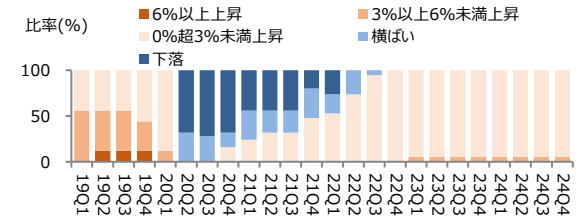


地価・建築費

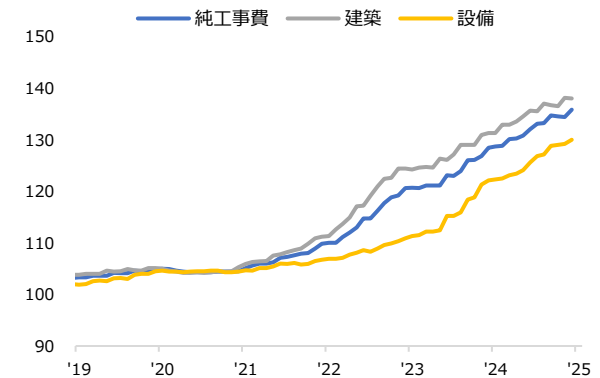
東京圏地価上昇・下落割合の推移



大阪圏地価上昇・下落割合の推移

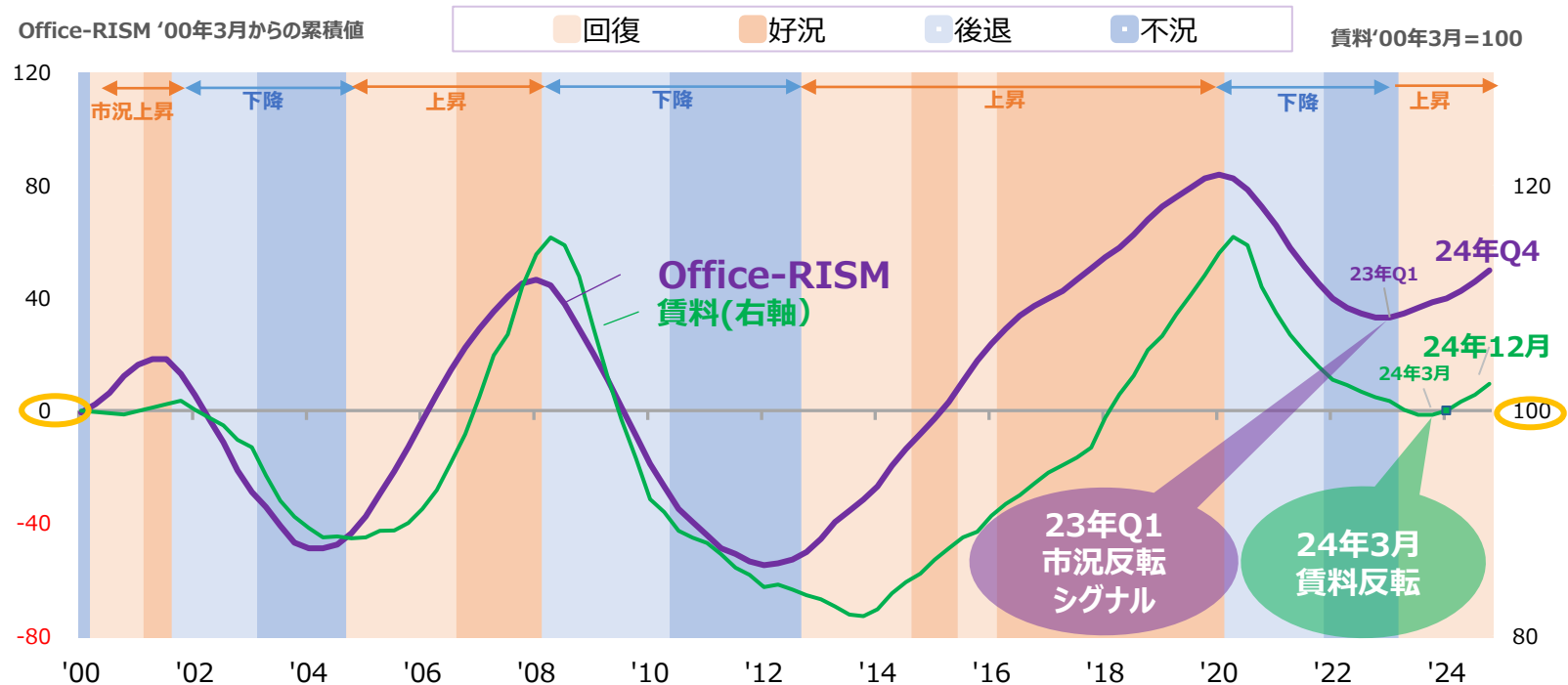


建設物価 建築費指数® 2015年 = 100





オフィス賃貸市況判断指標 Office-RISM



出所：NREAM作成

注釈：・賃料は、三鬼商事株式会社が公表している東京ビジネス地区（都心5区）の平均賃料（募集賃料）を選定
・OECD（経済協力開発機構）の景気循環論を参考に市況を「回復→好況→後退→不況」のサイクルに分類
・4サイクルの局面変化は、Office-RISMと賃料の変化率の組み合わせにより判断

「Office-RISM」は、東京都心5区のオフィス賃貸市況を包括的かつ客観的に捉える指標であり、野村不動産投資顧問が独自に開発し、特許権を取得しています。この指標を活用することで、複雑化したオフィス賃貸マーケットの現状や今後の市況の変化、賃料の変動トレンドの転換点などを「可視化」することができます。

直近では、2023年初めから「Office-RISM」が上昇に転じており、それに連動して賃料は2024年前半に底を打ち、上昇に転じました。現在、「Office-RISM」の上昇が本格化していることから、今後の賃料上昇が継続することを強く示唆しています。

「Office-RISM」は、野村不動産投資顧問の登録商標（登録番号第6675212号）です。

Memo



Memo





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、本投資法人の実績の業績、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せんが、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。