



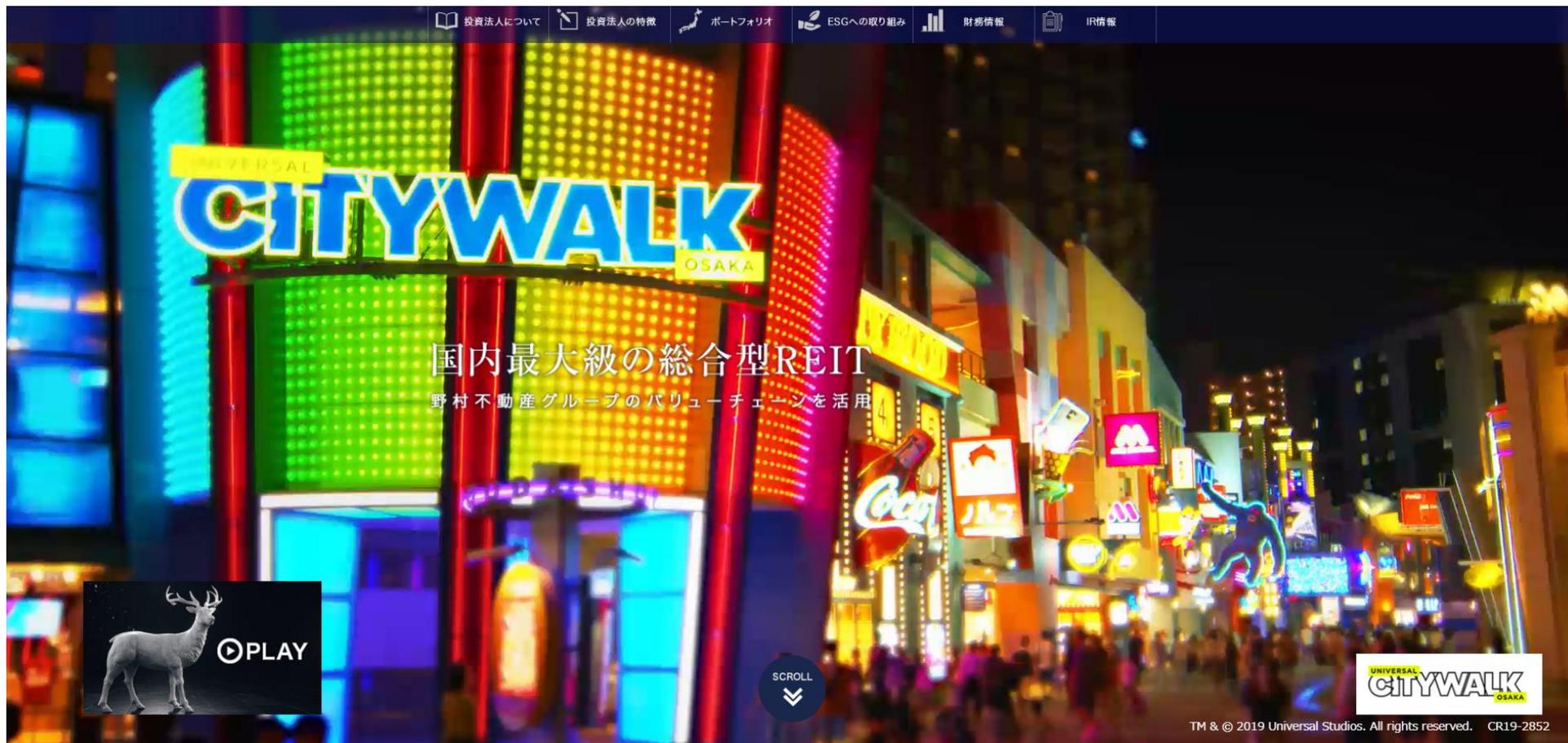
MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

2022年8月

MASTER FUND

投資法人について | 投資法人の特徴 | ポートフォリオ | ESGへの取り組み | 財務情報 | IR情報



国内最大級の総合型REIT
野村不動産グループのバリューチェーンを活用



SCROLL



TM & © 2019 Universal Studios. All rights reserved. CR19-2852

別途、タイムラプスを流します

目次

- 1 J-REITについて ●分●秒
 - ・ J-REITとは
 - ・ J-REIT投資のメリット
 - ・ J-REITの種類と特徴
- 2 野村不動産マスターファンド投資法人について ●分●秒
 - ・ 野村不動産マスターファンド投資法人の特長
- 3 野村不動産マスターファンド投資法人の運用状況 ●分●秒
 - ・ 外部成長
 - ・ 内部成長
 - ・ ESGの取り組み
- 4 まとめ ●分●秒
- 5 Q&A ●分●秒

Q. J-REITについてご存知ですか？

- ・ J-REITの仕組み
- ・ 現物不動産や株式投資との違い
- ・ J-REITの種類や特徴について

NO ↓

1からご覧ください



YES

次の質問へ

Q. NMFについてご存知ですか？

- ・ 総合型のメリット
- ・ 大型のメリット
- ・ 野村不動産グループとの関係性

NO ↓

2からご覧ください



YES

3からご覧ください



J-REITについて



J-REITについて

J-REITとは

J-REIT = “Japan Real Estate Investment Trust” (日本版不動産投資信託)

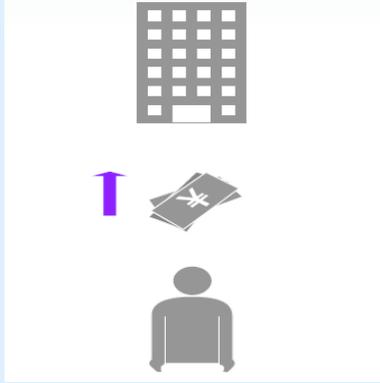
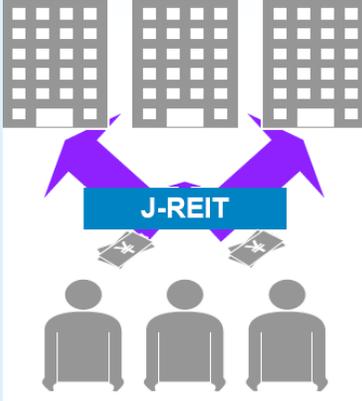


分配金とは…J-REITの決算（基本的には半年に一回）の都度、投資家に分配されるお金



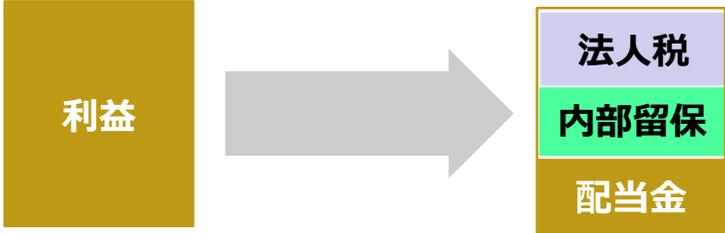
J-REITについて

～現物不動産との違い～

	現物不動産	J-REIT
		
投資金額	数千万円～	数万円～
運用主体	所有者 (& 管理会社等のサポート)	プロの運用会社
リスク分散	個々の物件リスク (大)	ポートフォリオによる リスク分散
換金性	低い	即時決済可能

J-REITについて

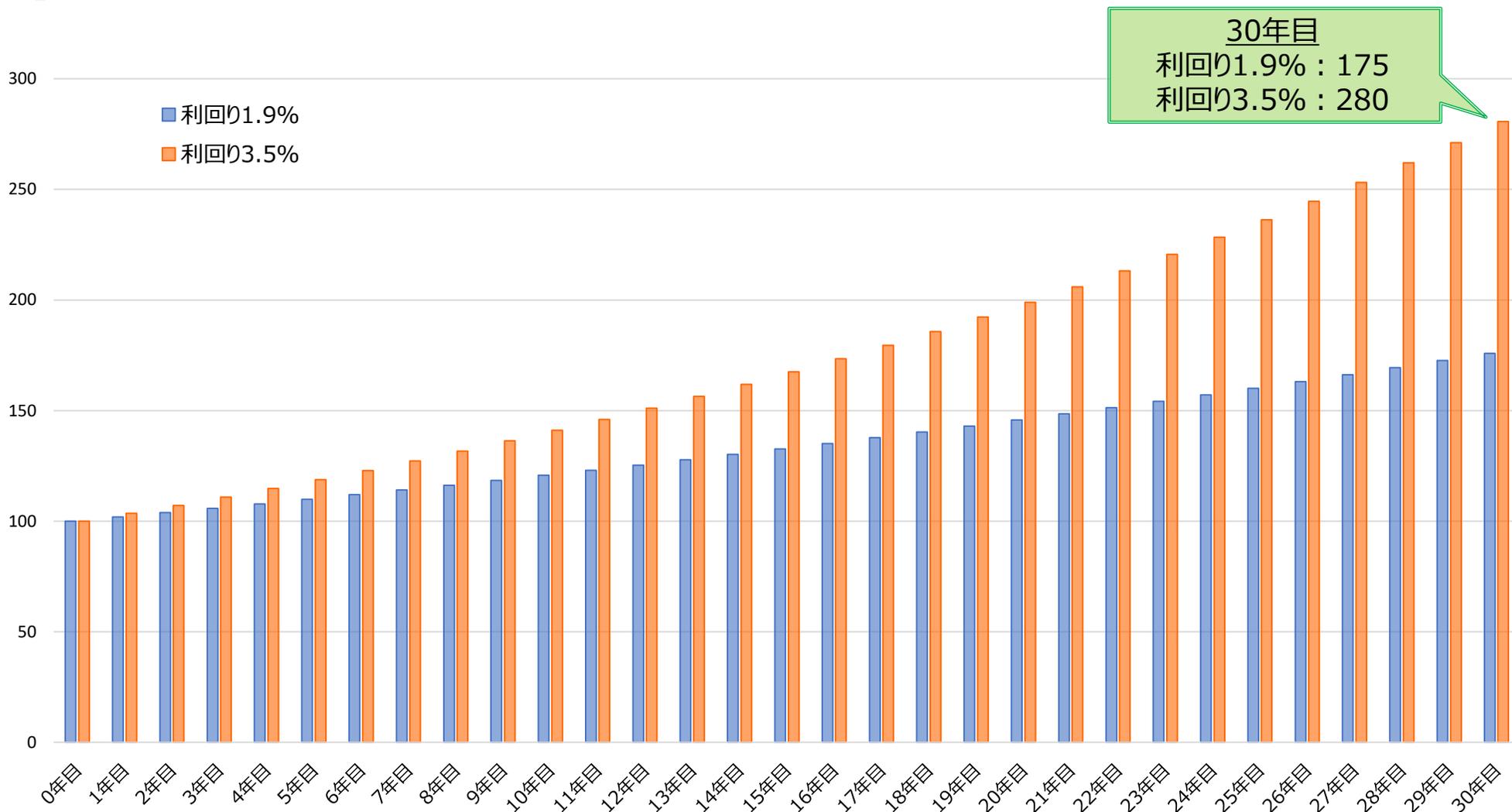
～株式との違い～

	株式	J-REIT
収入源	事業活動	保有不動産からの賃料等
利回り (※)	1.9%	3.5%
配当/分配	利益の一部	利益のほぼ全額
法人税	<p>法人税課税（30%程度）</p> 	<p>原則非課税</p> 

(※) 2021年4月～2022年3月までの株式平均配当利回りとJ-REIT平均分配金利回りの平均値をそれぞれ記載しています
 出典：「J-REIT.jp ARES」 <https://j-reit.jp/market/03.html>

J-REITについて

(参考) 利回り差による複利効果の違い



※0年目の元本を100として計算

J-REITについて

J-REIT銘柄の種類と特徴

特化型：31銘柄

1種類のセクターのみを保有する

複合・総合型：30銘柄

2種類以上のセクターを保有する

	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



野村不動産マスターファンド投資法人 について



野村不動産マスターファンド投資法人について

NMFの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

野村不動産マスターファンド投資法人について

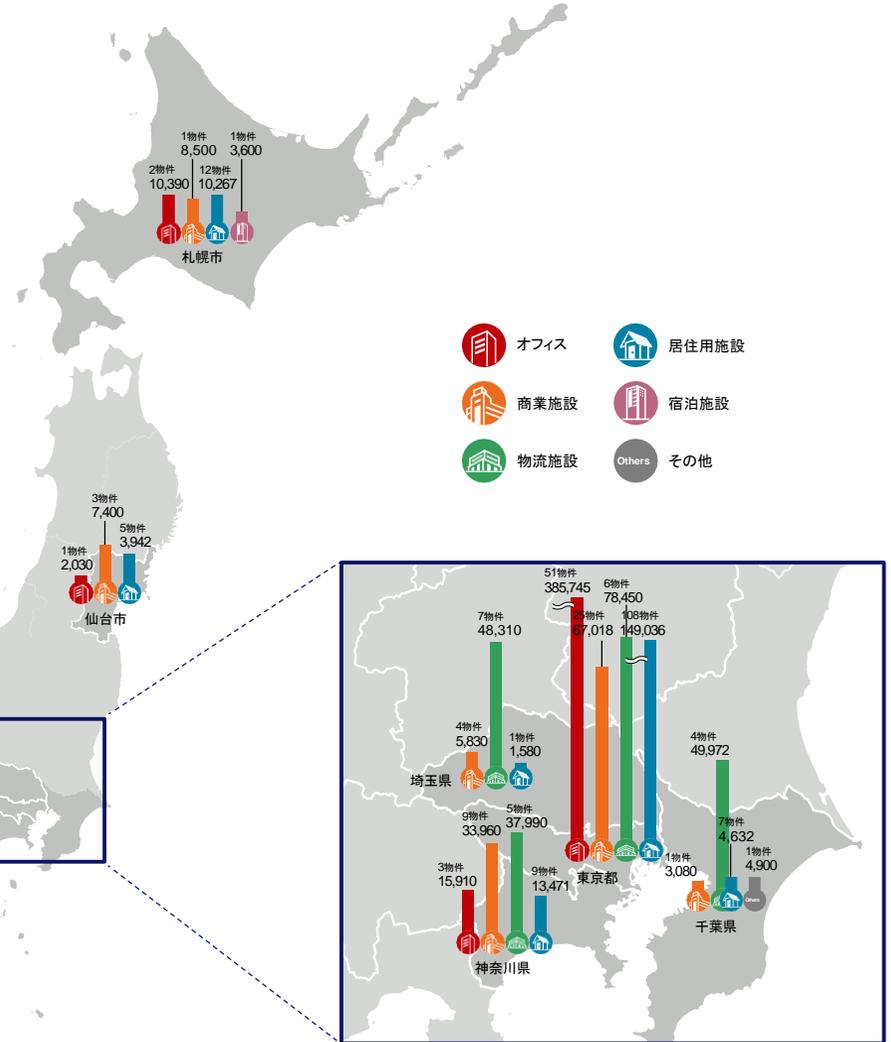
資産規模1兆円を超える大型REIT

ポートフォリオ概要（2022年2月末時点）

	物件数	取得価格 (百万円)	築年数 (年)
オフィス	67	471,265	26.5
商業施設	50	178,744	19.5
商業施設（駅前立地）	23	119,895	18.9
商業施設（居住地立地）	27	58,848	21.0
物流施設	23	218,182	10.6
居住用施設	155	202,047	15.6
宿泊施設	2	6,250	13.8
その他	1	4,900	-
ポートフォリオ合計	298	1,081,389	20.0

第1位 / 61銘柄中

第4位 / 61銘柄中



- オフィス
- 商業施設
- 物流施設
- 居住用施設
- 宿泊施設
- その他

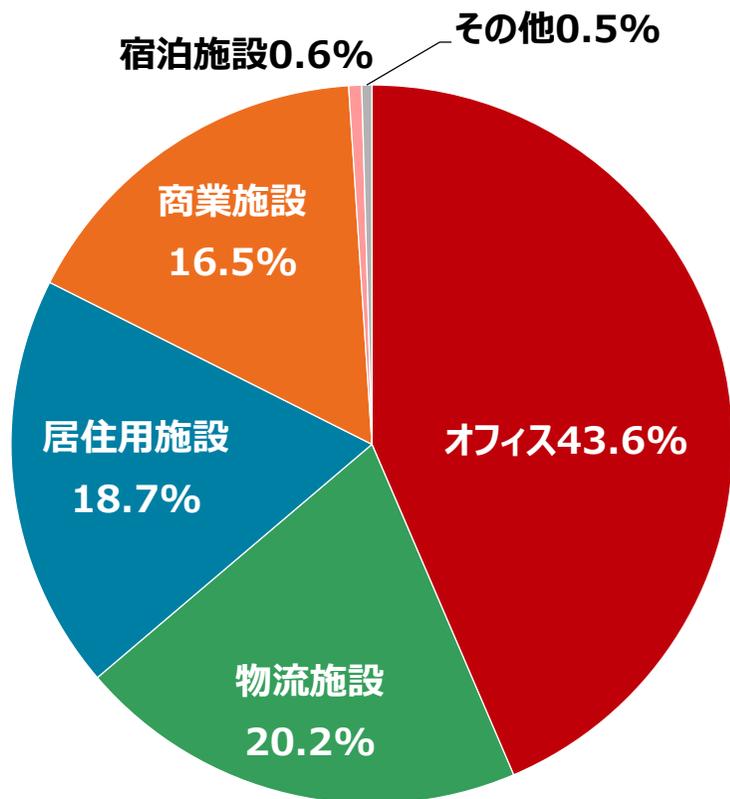
(注)テナント分散において、バンスルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの賃貸面積を元に算出しています。

※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

野村不動産マスターファンド投資法人について

多様な不動産への投資を行う総合型REIT

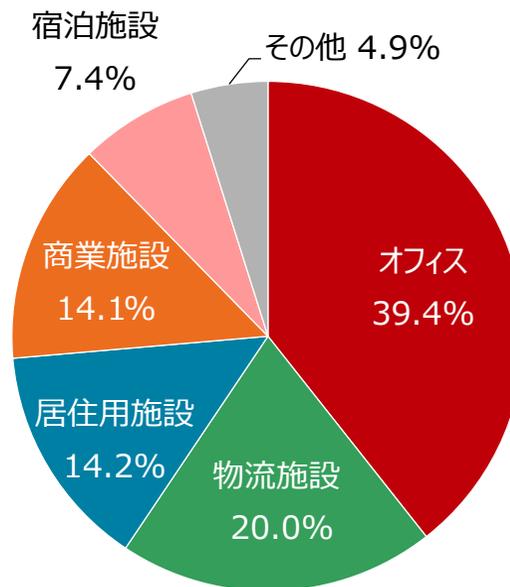
NMF



資産規模：約1兆800億円

(2022年2月末時点)

J-REIT全体



資産規模：約22兆円

出所：TOREIT (2022年5月31日時点)

野村不動産マスターファンド投資法人について

野村不動産グループの強力なスポンサーサポート

あしたを、つなぐ



物件供給

野村不動産が開発するブランド物件

- PMO
- GEMS
- Landport
- PROUD FLAT



物件運営

野村不動産グループの運営ノウハウ

- テナントリーシング
- 契約交渉
- 設備管理 等

MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人





野村不動産マスターファンド投資法人 の運用状況



野村不動産マスターファンド投資法人の運用状況

外部成長、内部成長を通じた分配金の向上

外部成長 (新規物件の取得)

- ・物件取得による収益増加
- ・物件入替によるポートフォリオ質的向上

内部成長 (保有物件の収益性向上)

- ・物件競争力向上による高稼働率維持
- ・テナント入替えによる賃料増額
- ・テナント契約更新による賃料増額
- ・適切な費用コントロール

分配金成長を目指す

野村不動産マスターファンド投資法人の運用状況

■ スポンサーが開発する主な4ブランド

PROUD FLAT

野村不動産グループの開発分譲事業における情報網・ノウハウの活用による都市型賃貸住宅に適した立地選定を実施

野村不動産独自の「集合住宅設計基準（賃貸住宅編）」「品質管理検査要綱」等によるクオリティ・コントロールと適切な運営・管理



プロウドフラット渋谷富ヶ谷

pmo PREMIUM MIDSIZE OFFICE

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

GEMS

都市部を中心に展開し、バラエティに富んだこだわりのある飲食店を中心に店舗構成

周辺のオフィスワーカーや住民など、人々の暮らしを明るく豊かにし、新たなライフスタイルを提案



GEMS三軒茶屋

Landport

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

野村不動産マスターファンド投資法人の運用状況

設立以降資産規模の推移

	設立時 (2015年10月)
物件数	257物件
平均築年数	19.3年
分配金 [※]	2,656円/口
投資口数	3,722,010口

※16年2月期の分配金を6か月換算（営業日数152日間）しています。

約6年間で…



**物件取得
約4,000億円**

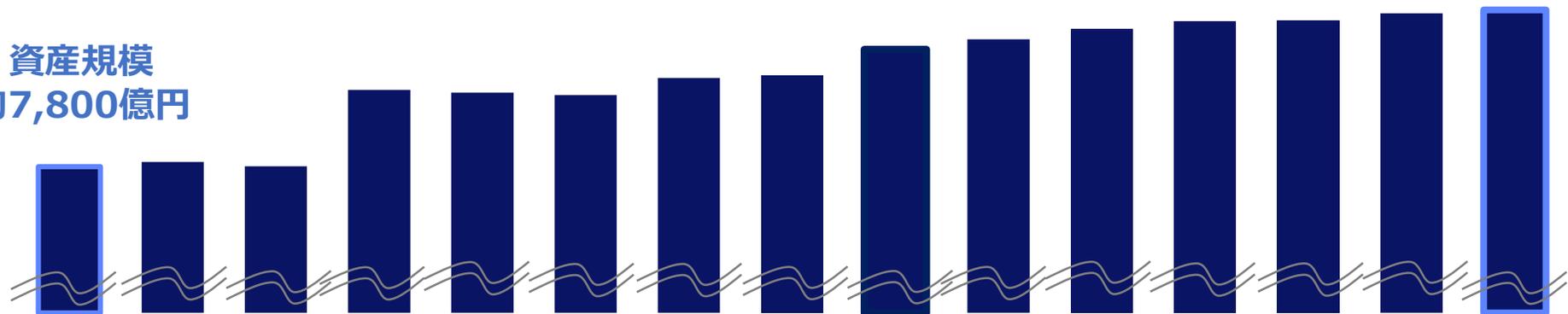
(うちスポンサー物件割合75%)
※合併時取得除く

**物件売却
約1,100億円**

	2022年2月期
物件数	298物件
平均築年数	20.0年
分配金	3,244円/口
投資口数	4,715,200口

資産規模
約7,800億円

約1兆800億円



2015年設立

2022年2月末

野村不動産マスターファンド投資法人の運用状況

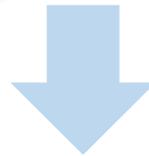
外部成長、内部成長を通じた分配金の向上

外部成長 (新規物件の取得)

- ・物件取得による収益増加
- ・物件入替によるポートフォリオ質的向上

内部成長 (保有物件の収益性向上)

- ・物件競争力向上による高稼働率維持
- ・テナント入替えによる賃料増額
- ・テナント契約更新による賃料増額
- ・適切な費用コントロール



分配金成長を目指す

野村不動産マスターファンド投資法人の運用状況

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

- ・ 物件運用（アセットマネジメント）チーム：26名（注1）

(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

- > 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2）
 - ・ H1T（サテライト型シェアオフィス）、H1O（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
- > 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3）
 - ➔ 2022年3月期下期契約件数のうち**直接営業比率：約40%**

野村不動産コマース

- > 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
 - ・ 商業中心型PM会社では日本で**受託面積第1位**（注4）
 - ・ 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

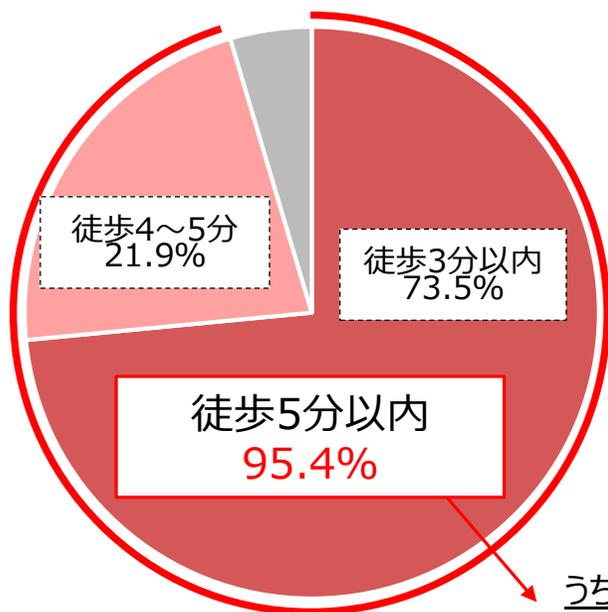
野村不動産グループの運営力、ノウハウを結集したマネジメントにより、稼働率の維持・向上、賃料増額を目指す

野村不動産マスターファンド投資法人の運用状況

各セクターの運用状況 ～オフィス～

立地優位性や商品性等ハード面の高い物件競争力

▶ 最寄り駅迄の徒歩分数（東京圏）（注）



徒歩5分以内
95.4%

うち、7割超が
徒歩5分以内に
複数路線利用可能

▶ PMOシリーズの高い商品性が入居につながった事例

「高いグレード感が取引相手のイメージアップや採用に有利に働く」点を評価

PMO八丁堀Ⅲ



「高いセキュリティによって、特に女性従業員が安心して働ける」点を評価

PMO浜松町



（注）賃貸可能面積割合にて算出しています。

野村不動産マスターファンド投資法人の運用状況

各セクターの運用状況 ～オフィス～

テナントニーズを把握した適切な管理・運営によるクオリティの維持・向上

働き方改革に合わせたリニューアル

働き方改革の要請を受け、オフィスワーカーの活躍と成長を引き出すイノベティブな空間にリニューアル

新宿野村ビル



ランチだけでなく、朝活やパーティー利用も可能なDINING



「頭をフル回転させる」をコンセプトにした小会議室

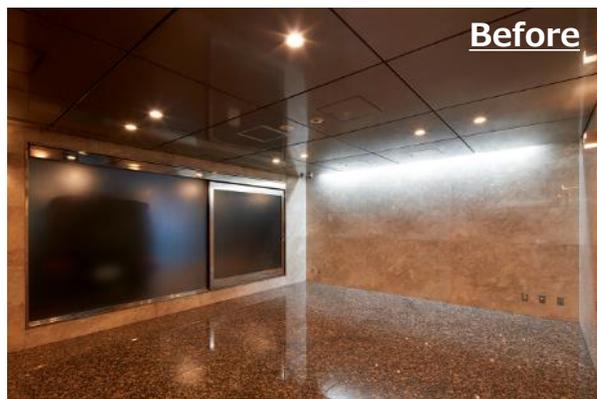
集合研修等の企業ニーズを満たす大会議室



空きスペースの有効活用

エントランスの空きスペースに、来訪者の待合い・商談スペースとして利用できるラウンジを設置

NMF銀座四丁目ビル



Before



After

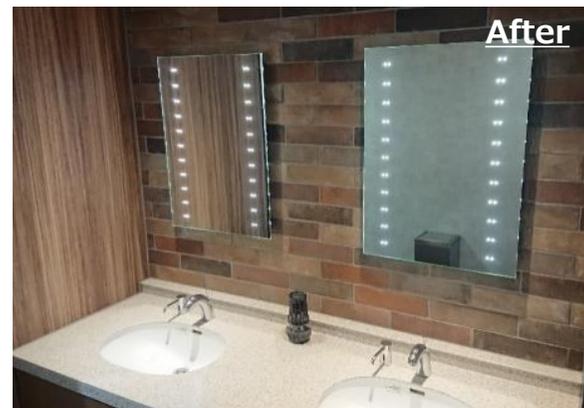
トイレ・空調・LED等のリニューアル

適切にリニューアル工事を実施し、築50年超にも関わらず、安定的な稼働を継続

NMF仙台青葉通りビル



Before



After

野村不動産マスターファンド投資法人の運用状況

各セクターの運用状況 ～物流施設～

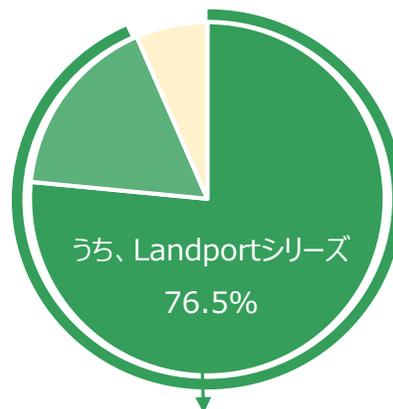
安定したパフォーマンスを支える立地優位性と先進的機能を備えた高い商品性

▶ 物流ポートフォリオマップ（東京圏）

物流ポートフォリオは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

▶ 賃料増額実績 ※22年2月期満了テナント

Landport板橋
約16,000坪（2テナント）

賃料増加率 +3.9%



▶ マーケットにおけるエリア別平均空室率

	平均空室率（注2）
外環道エリア	1.2%
16号線エリア	2.1%
圏央道エリア	6.4%

出所：CBRE「ジャパンロジスティクスマーケットビュー」

（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 / m²以上を満たす物件をいいます。

（注2）CBRE「ジャパンロジスティクスマーケットビュー」で四半期ごとに公表されている、2018年3月から2022年3月までの空室率の平均値を記載しています。

野村不動産マスターファンド投資法人の運用状況

各セクターの運用状況 ～居住用施設～

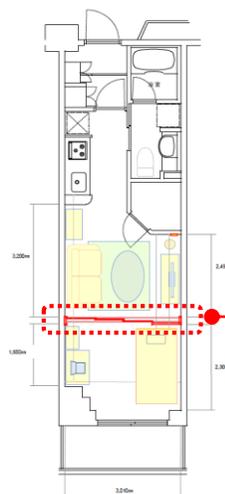
時代の変化に合わせ、新しい生活様式やニーズに対応

▶ テレワークに対応した間取り変更

背景：テレワーク普及による「+@」の空間ニーズの増加

施策：広めの1Rタイプを1DKタイプへ間取り変更

戸数	賃料増減率	賃料増減額
2	12.4%	35千円/月



間仕切りを設置し、テレワークニーズに対応

▶ 新しい生活様式を踏まえた顧客満足度向上施策

背景：在宅時間を充実させたいニーズ

施策：生鮮食品が受け取れる「クックパッドマート」設置



注文した生鮮食品がマンション共用部に設置した専用冷蔵庫で受取可

野村不動産マスターファンド投資法人の運用状況

各セクターの運用状況 ～商業施設～

固定賃料比率が高く
安定した賃料が得られるポートフォリオ

▶ 商業ポートフォリオ全体の賃料構成 (注)



固定賃料が大部分を占め、
売上に連動する賃料は極めて限定的

(注) コロナ禍前の2020年2月期の賃料を基に算出しています。

野村不動産グループの運営力を活かし
コロナ禍においても着実なリーシング

▶ 物件運営力がリーシング実績につながった事例

covirna machida



ターゲット顧客層の変化や
小割ニーズの増加などを踏まえ、
ファサードやサインの改修などを実施

大型テナント退去区画を
複数テナントでリースアップ

GEMS神田



GEMSシリーズの既存テナントとの強固な
リレーションにより、出店ニーズの把握と粘
り強いアプローチを継続

コロナ禍で空いた4フロアを
リースアップし満床に
(22年8月期契約分を含む)

野村不動産マスターファンド投資法人の運用状況

ESGへの取り組み



本投資法人の取り組み・実績

2016年9月
GRESBリアルエステイト
評価
「Green Star」

2017年9月
GRESBリアルエステイト評価
「5 Star」

2018年9月
GRESBリアルエステイト評価
「Global Sector Leader」



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



2019年5月29日
「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」組入れ



2019年9月20日
本投資法人初の
グリーンボンド発行

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

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



資産運用会社の取り組み・実績

2015年12月
「サステナビリティ方針」制定

2018年10月
「気候変動イニシアチブ（JCI）」参加



2017年12月
「責任投資原則（PRI）」・
「国連環境計画・金融イニシアチブ（UNEP FI）」署名



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



野村不動産マスターファンド投資法人の運用状況

ESGへの取り組み

▶ 環境への取り組み

- ① 環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施
(LED化工事、空調設備更新、トイレ機器更新、二重サッシ設置など)



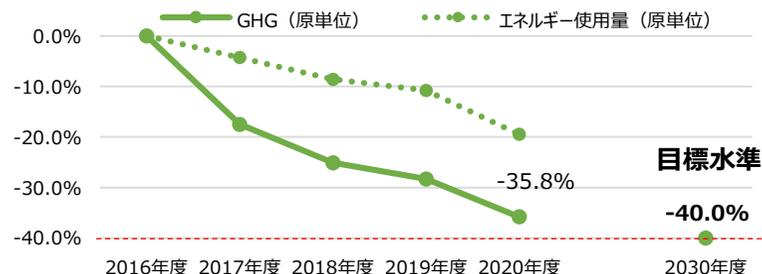
NMF名古屋柳橋ビル



札幌ノースプラザ

温室効果ガス

【目標】 2030年度までに40%削減 (2016年度比)



▶ 地域社会貢献への取り組み

- ① GEMSにて「みんな食堂」、「長崎フェア」を開催

①「みんな食堂」

- ・港区のひとり親世帯の育児・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を創作し、各店舗100世帯（一世帯2本）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



(実施物件：GEMS新橋、GEMS大門、GEMS田町)

②「長崎フェア」

- ・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長崎県の特産品を買い取り、テナントへ提供



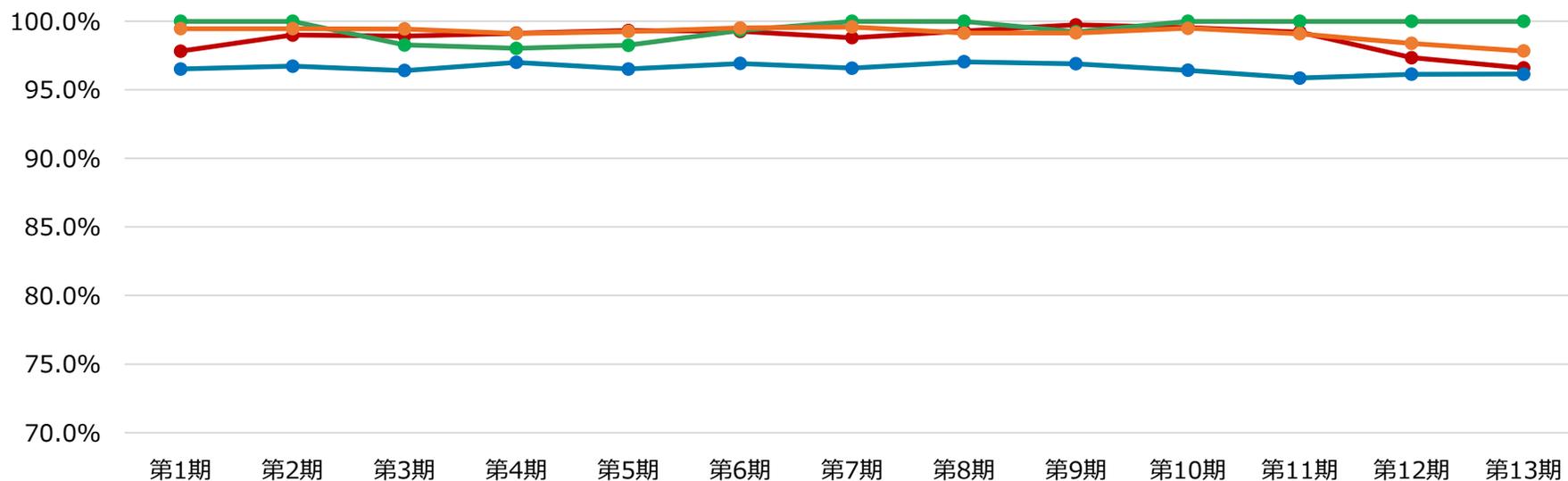
(実施物件：関東圏GEMS)

野村不動産マスターファンド投資法人の運用状況

稼働率推移

期中平均稼働率推移

● オフィス ● 物流施設 ● 居住用施設 ● 商業施設



上場来平均稼働率

オフィス	物流施設	居住用施設	商業施設
98.8%	99.5%	96.6%	99.1%

銘柄選びのPOINT

ポートフォリオ構成

- 保有物件のセクター特長
- 資産規模、エリア分散、物件競争力

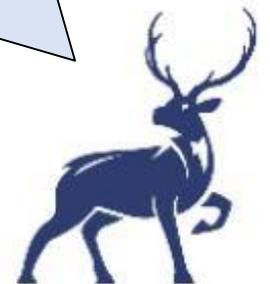
外部成長

- 継続的な物件の取得機会（スポンサーの特長、開発力）
- 取得物件のクオリティ

内部成長

- アセットマネジメント会社、プロパティマネジメント会社の運営力
- 稼働率の推移、賃料増減実績等

→各銘柄のHPや決算説明資料に詳細情報が掲載されています





まとめ



- ◎ J-REITとは、少額から始められる不動産投資商品であり、
現物不動産や株式にはない特長がある
- ◎ NMFは、大型かつ総合型のREITでリスク分散が効いており、
総合デベロッパーである野村不動産グループのサポート体制も
構築されている
- ◎ NMFは、物件取得や物件運営においても野村不動産グループの
開発力や運営力を活かし、高い運用実績や分配金成長を
実現してきた



Q&A



Q. どのように投資するのでしょうか？

J-REITに投資するには、株式投資とは違う何か特別な手続きが必要でしょうか？

A. 株式投資と同じ

株式と同様に、東京証券取引所で取引されていますので、お近くの証券会社を通じて購入や売却をすることが可能です。また、インターネット証券での売買も可能です。

Q. 地震リスクへの対応は？

大きな地震が発生した場合、保有物件は大丈夫なの
でしょうか？

A. 対策とリスク管理を行っています

設備設置等により災害被害の軽減に取り組んでいます。

また、専門機関により地震リスクを数値化し、基準値を
超える物件は、地震保険を付保することとしています。

Q. どんな物件を保有していますか？

オフィス、商業、住宅など様々な種類があるという事ですが、具体的にどんな物件があるのでしょうか？

A. 代表的な保有物件をご紹介します。

オフィス

日本電気本社ビル



最大物件、NEC本社ビル。超高層オフィスビルとして高いランドマーク性を有します。羽田空港、品川駅、東京へのダイレクトアクセス等、立地にも優れ、日本の情報産業をリードする日本電気（NEC）が、本社ビルとして一括利用しています。

商業

野村不動産吉祥寺ビル



吉祥寺通り沿い駅徒歩3分に位置する本物件は、1階から7階までビル全てがユニクロとなっている大型店舗です。その売り場面積は約800坪あり、ユニクロのグローバル旗艦店として最新の商品を多数取りそろえています。

居住用施設

深沢ハウスH I 棟



駒沢オリンピック公園に近接し、約4万平米の敷地のうち3分の1程度を緑地空間が占める大規模マンションとして、希少性と知名度を誇ります。
閑静で緑豊かな都内有数の高級住宅地として名高いエリアに佇む物件です。
大規模マンション特有の充実した共用施設を備え、高い競争力を有します。

物流

Landport浦安



野村不動産が開発する先進的物流施設、Landportシリーズ。
Landport浦安は、東京ディズニーランドから至近であるなど、交通アクセスに非常に優れた、希少性の高いマルチテナント型の物件です。

Q. NMFについてもっと詳しく知りたいです。

A. 公式ホームページをご覧ください

運用物件の情報や、決算情報などご覧いただけます
(動画概要欄にリンクを添付しています)

ご視聴いただき、誠にありがとうございました。



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、投資口の売り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。