



MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

21 st

2026年2月期決算説明資料

April 17, 2026

MASTER FUND



1. 新たな中期目標	3
2. 決算ハイライト	8
3. 資産の取得・売却	11
4. 資産の運用状況	14
5. 鑑定評価	26
6. 財務状況	28
7. 業績予想	31
8. ESGへの取り組み	34



新たな中期目標



新・中期目標（前提の確認）

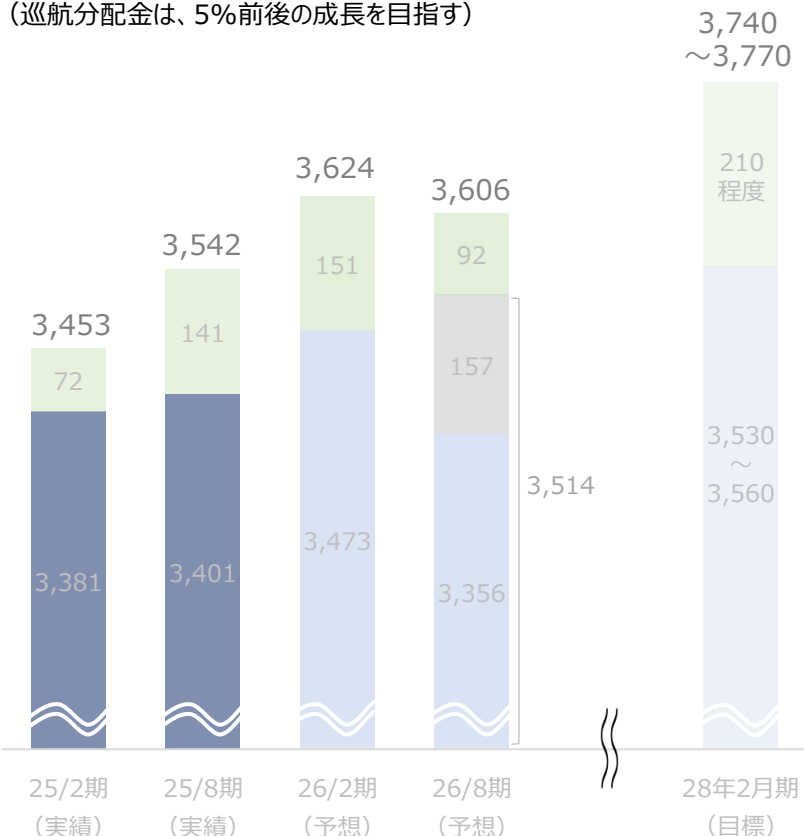


25年4月17日に公表した目標に対して順調に進捗
 更なる成長に向け新たな中期目標を策定（詳細は次ページ以降）

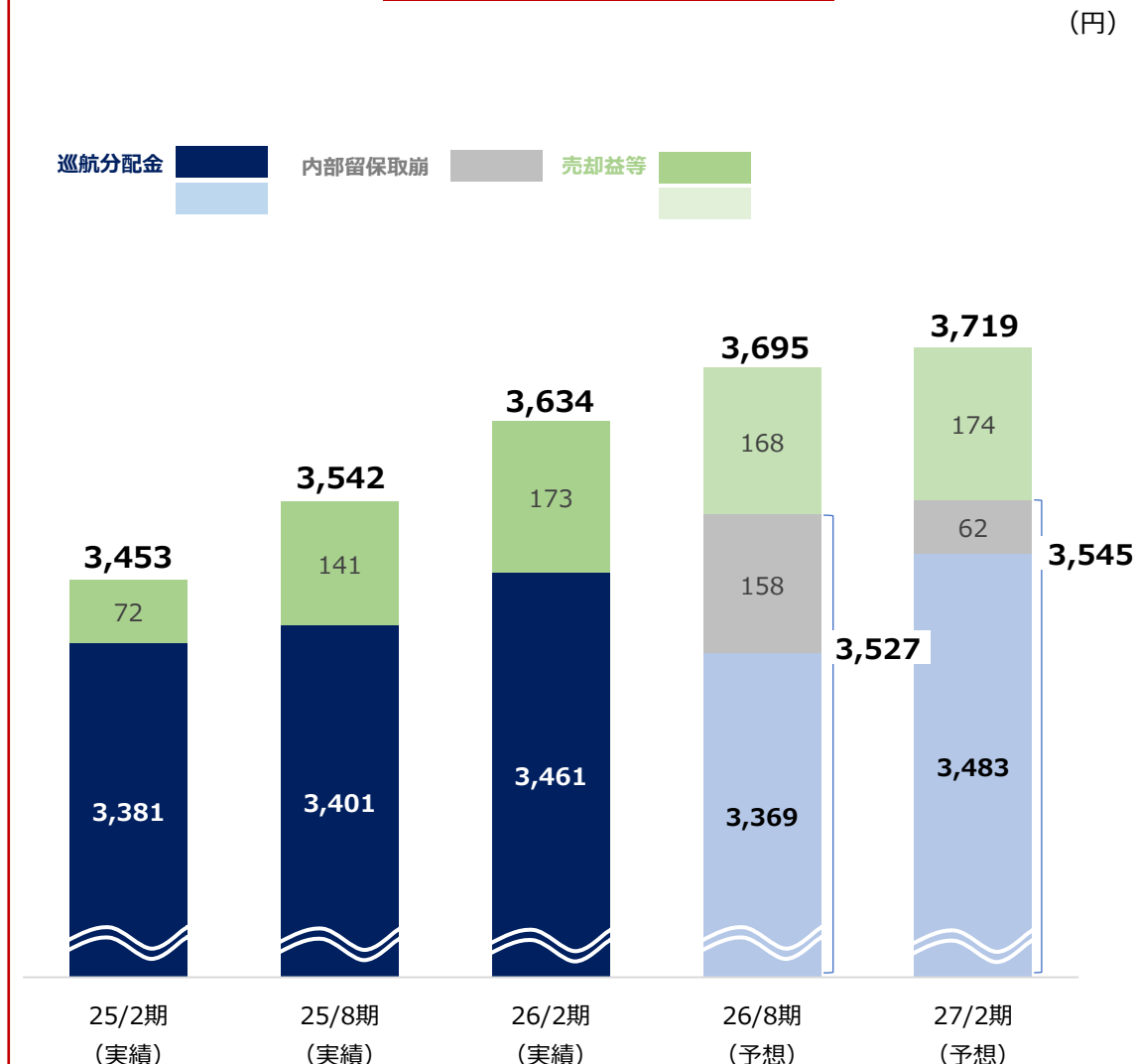
【再掲】
 25年10月16日公表
 中期目標の25年8月期アップデート

25年2月期以降3年間で、
 1口あたり分配金は8～9%の成長を目指す

（巡航分配金は、5%前後の成長を目指す）



26年2月期アップデート



（注）巡航分配金 = 分配金 - （売却益相当額からの分配 + 繰越利益 + 内部留保取崩し）、以下同様です。



成長方針

内部成長 → 年率**2%**成長

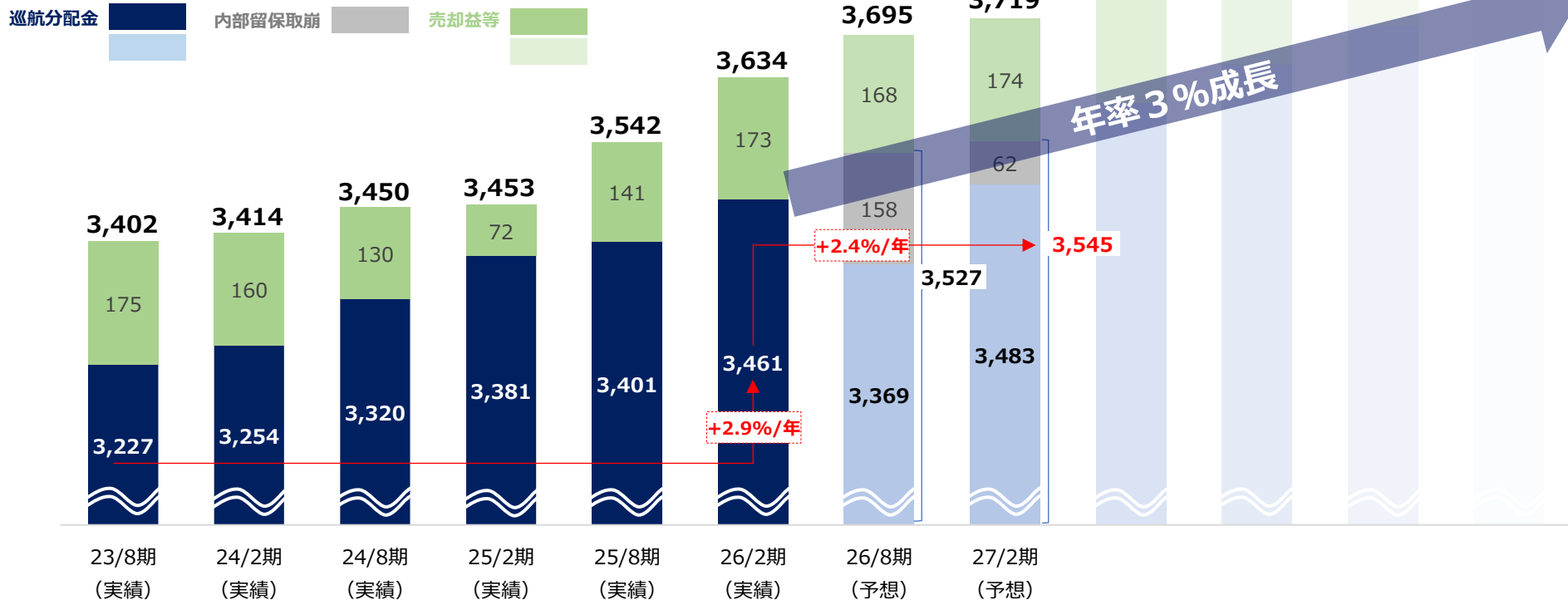
外部成長
資本政策 → 年率**+α**成長



巡航分配金の年率**3%**成長を目指す

分配金成長のイメージ

(円)



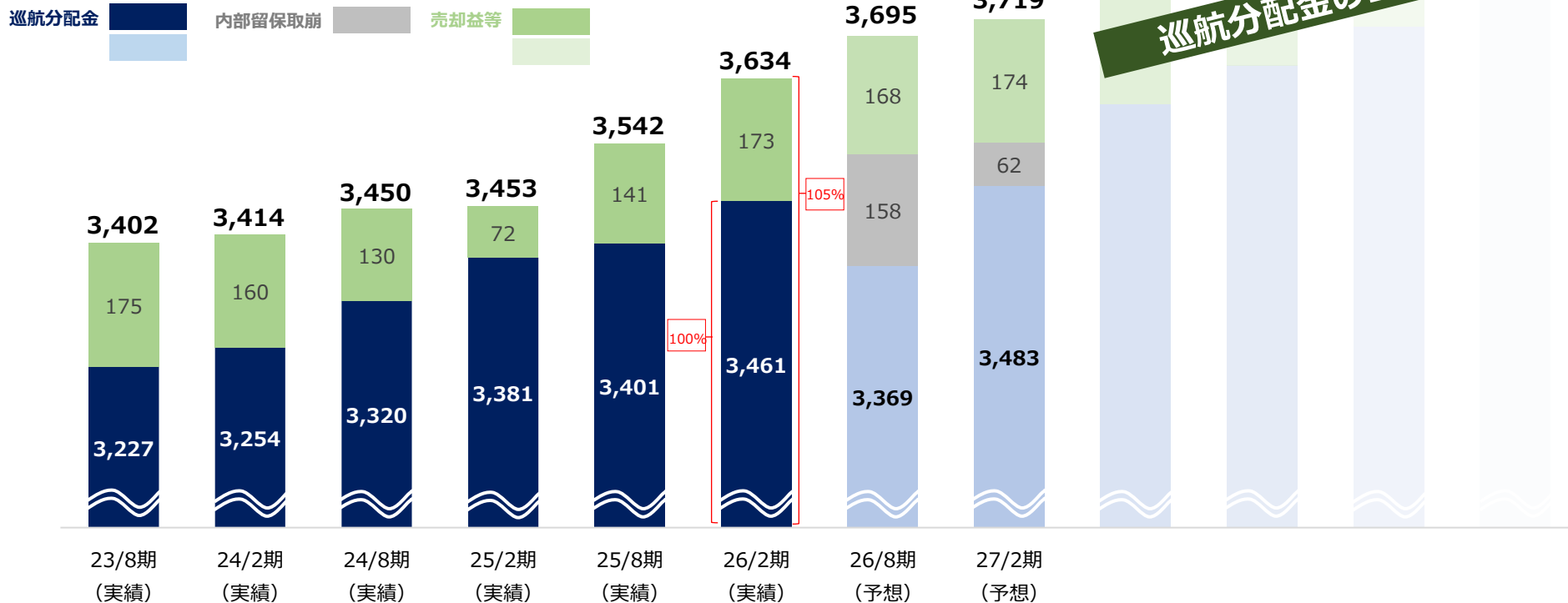


分配方針

売却益相当額等を活用し、**巡航分配金×105%**の1口あたり分配を実施（注）

▶ 分配金成長のイメージ

(円)



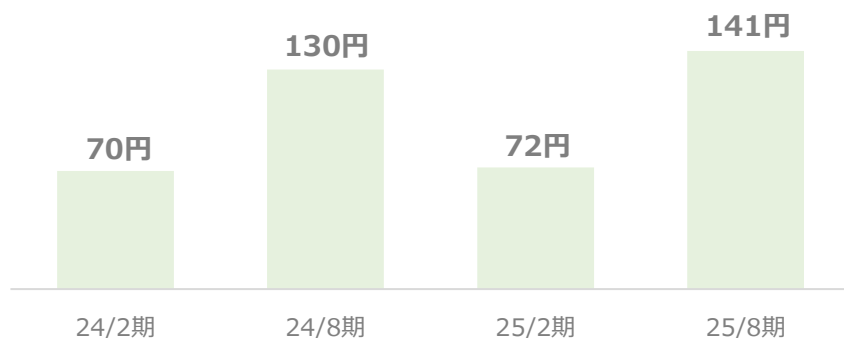
(注) 税務上内部留保可能な金額には一定の限度があるため、1口あたり分配金が、巡航分配金×105%とならない場合があります。

新・中期目標（売却益相当額の分配方針）



	23年8月期公表	26年2月期（今回）公表
前提	巡航分配金の着実な成長のため、物件入替を継続推進 発生した含み益の還元により分配金を上積み（変更なし）	
方針	売却益相当分を4期分割分配	1口あたり分配金が、 巡航分配金×105% になるよう 売却益相当分を充当
効果	売却益の計上タイミングによっては 1口あたり分配金にボラティリティが発生	売却益の計上タイミングに左右されない 安定した分配が可能

▶ 旧分配方針の分配実績（24/2期～25/8期）

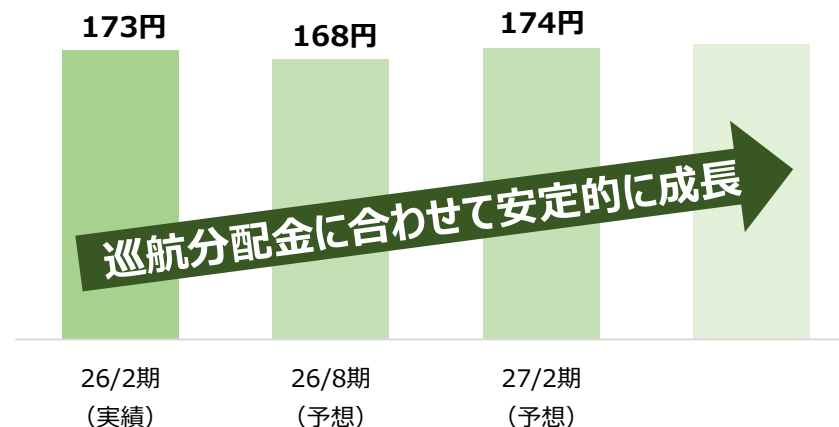


巡航分配金

3,254円	3,320円	3,381円	3,401円
--------	--------	--------	--------

4期平均して、巡航分配金の3.1%を分配

▶ 新分配方針の見通し



巡航分配金

3,461円	3,369円	3,483円
--------	--------	--------

売却益相当分等により**十分な分配原資を留保**

売却益相当分の現金留保金：1,173円/口（26年2月期末時点）



決算ハイライト



26年2月期 決算ハイライト



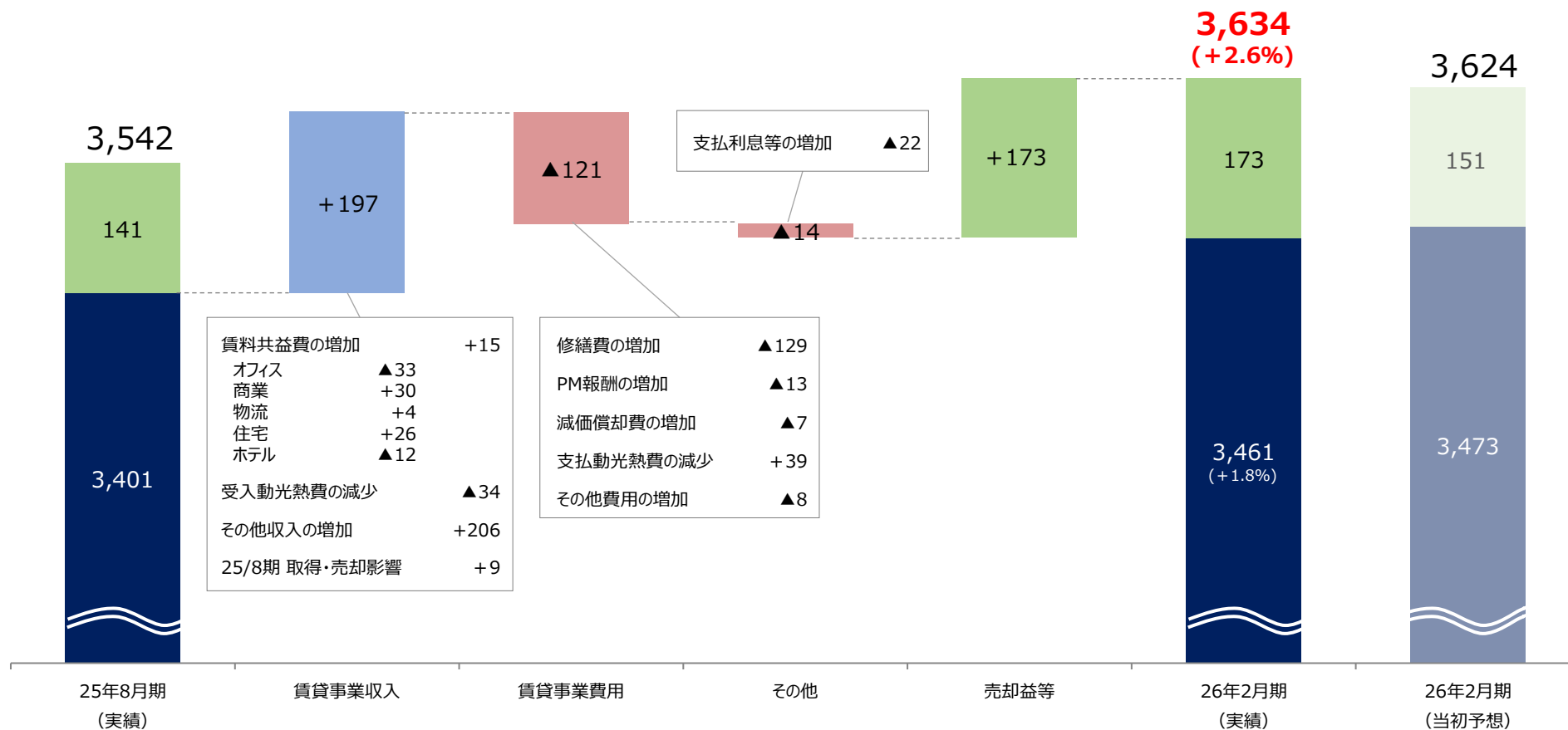
内部成長と売却益相当額の分配増により一口あたり分配金は前期比2.6%増

▶ 一口あ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



26年2月期 決算ハイライト



(百万円)

	25年8月期	26年2月期	差異	26年2月期	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(B)-(C)
営業収益	43,710	41,186	▲ 2,524	41,443	▲ 257
賃貸事業収入	36,987	36,996	9	36,996	0
その他賃貸事業収入	3,398	4,189	790	4,447	▲ 257
不動産等売却益	3,324	-	▲ 3,324	-	-
営業費用	25,148	25,327	179	25,461	▲ 133
賃貸事業費用	18,107	18,554	447	18,690	▲ 136
うち修繕費	1,803	2,398	595	2,446	▲ 48
うち公租公課	3,604	3,546	▲ 58	3,543	2
うち減価償却費	5,854	5,845	▲ 9	5,859	▲ 14
うちその他賃貸事業費用	6,845	6,764	▲ 80	6,841	▲ 76
資産運用報酬	3,635	3,467	▲ 168	3,468	▲ 1
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	783	683	▲ 99	679	4
営業利益	18,561	15,858	▲ 2,703	15,982	▲ 124
営業外収益	51	113	62	59	54
営業外費用	2,514	2,616	102	2,663	▲ 47
支払利息その他融資関連費用	2,497	2,599	102	2,647	▲ 47
その他営業外費用	16	16	0	16	0
経常利益	16,099	13,355	▲ 2,743	13,378	▲ 22
特別損益	4	-	▲ 4	34	▲ 34
当期純利益	16,103	13,355	▲ 2,748	13,411	▲ 56
当期純利益 (売却損益除く)	12,779	13,355	575	13,411	▲ 56
利益分配金 a	16,457	14,459	▲ 1,997	14,515	▲ 55
利益超過分配金 b	-	2,425	2,425	2,323	102
分配総額 a+b	16,457	16,884	427	16,838	46
うち売却益相当分の分割分配	656	803	147	705	98
売却益相当分の現金留保金 (繰越資金)	4,578	4,578	-	4,578	-
(翌期以降分配金)	1,675	871	▲ 803	970	▲ 98
一口当たり分配金 (円)	3,542	3,634	92	3,624	10
うち利益分配(円)	3,542	3,112	▲ 430	3,124	▲ 12
うち一時差異等調整引当額(円)	-	477	477	479	▲ 2
うちその他の利益超過分配(円)	-	45	45	21	24
NOI	28,133	28,476	342	28,612	▲ 135
FFO	21,266	21,837	571	21,874	▲ 36
資本的支出	5,522	3,888	▲ 1,633	4,833	▲ 944



資産の取得・売却





今後修繕費の増加が見込まれるオフィスを売却し、東京圏・築浅の駅前商業と居住用施設を取得

取得

商業



GEMS立川

居住用施設



プラウドフラット清澄通り

取得価格合計	88億円	→ 鑑定価格を下回る価格で取得
鑑定評価額合計	100億円	
NOI利回り (注1)	4.0%	→ スポンサー開発の高品質築浅物件
平均築年数 (注2)	1.0年	

引き続き 200～300億円/年 程度 入替予定

直近3年（24/2期以降）実績合計

取得：697億円

売却：847億円 売却益：148億円

>>>

売却

オフィス



晴海アイランドトリトン
スクエアオフィスタワーZ



野村不動産広島ビル

売却価格合計	134億円	→ 鑑定価格を大きく上回る価格で売却
鑑定評価額合計	112億円	
NOI利回り (注3)	3.3%	→ 築古物件、修繕費の増加が見込まれる
平均築年数 (注2)	33.0年	
売却益	23億円	

(注1) NOI利回りにつき、鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIを取得価格で除した数値を記載しています。(注2) 築年数につき、取得物件については取得日時点、売却物件については売却日時点における数値を記載しています。
 (注3) NOI利回りにつき、26年8月期及び27年2月期における想定NOIの合計値を売却価格で除した数値を記載しています。



ターミナル駅である「立川」の駅前商業施設と、都心近接エリアの「清澄白河」に位置する大型・築浅居住用施設を同時取得

GEMS立川

“「立川」駅南口徒歩2分の飲食特化型商業施設”



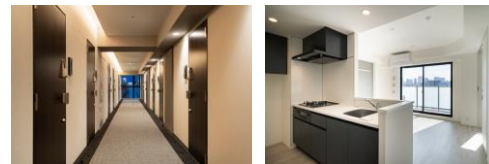
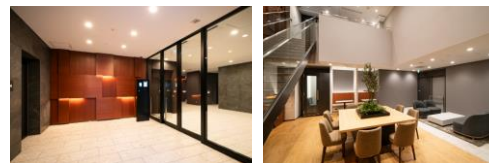
- ✓ JR「立川」駅、多摩都市モノレール「立川南」駅から**徒歩2分**の好立地
- ✓ 大規模商業施設・オフィスビル・飲食店が集積する繁華性の高いエリア
- ✓ 飲食特化型の**都市型商業施設**
- ✓ 2024年竣工の築浅物件で、取得時点で満室稼働中



取得日	26年3月6日
取得価格	3,050百万円
鑑定評価額	3,200百万円
NOI利回り(注)	4.0%
竣工	24年9月19日

プラウドフラット清澄通り

“都心近接×生活利便を備えた築浅居住用施設”



- ✓ 「清澄白河」駅、「門前仲町」駅の**2駅3路線**に徒歩7分の好立地
- ✓ 日本橋や大手町など主要ビジネスエリアへの良好なアクセス
- ✓ **全138戸**の築浅賃貸居住用施設
- ✓ ラウンジ等の共用部も充実



取得日	26年3月6日
取得価格	5,830百万円
鑑定評価額	6,860百万円
NOI利回り(注)	4.0%
竣工	24年2月7日

(注) NOI利回りにつき、鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIを取得価格で除した数値を記載しています。



資産の運用状況

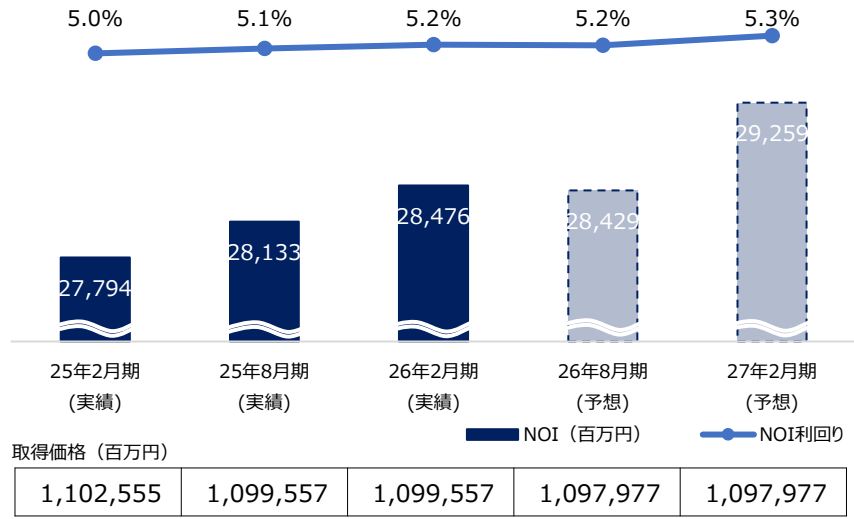


借入コストを上回るNOIの成長



借入コスト増加を上回るNOI成長を達成、今後も積極的なNOIの向上を継続する見込み

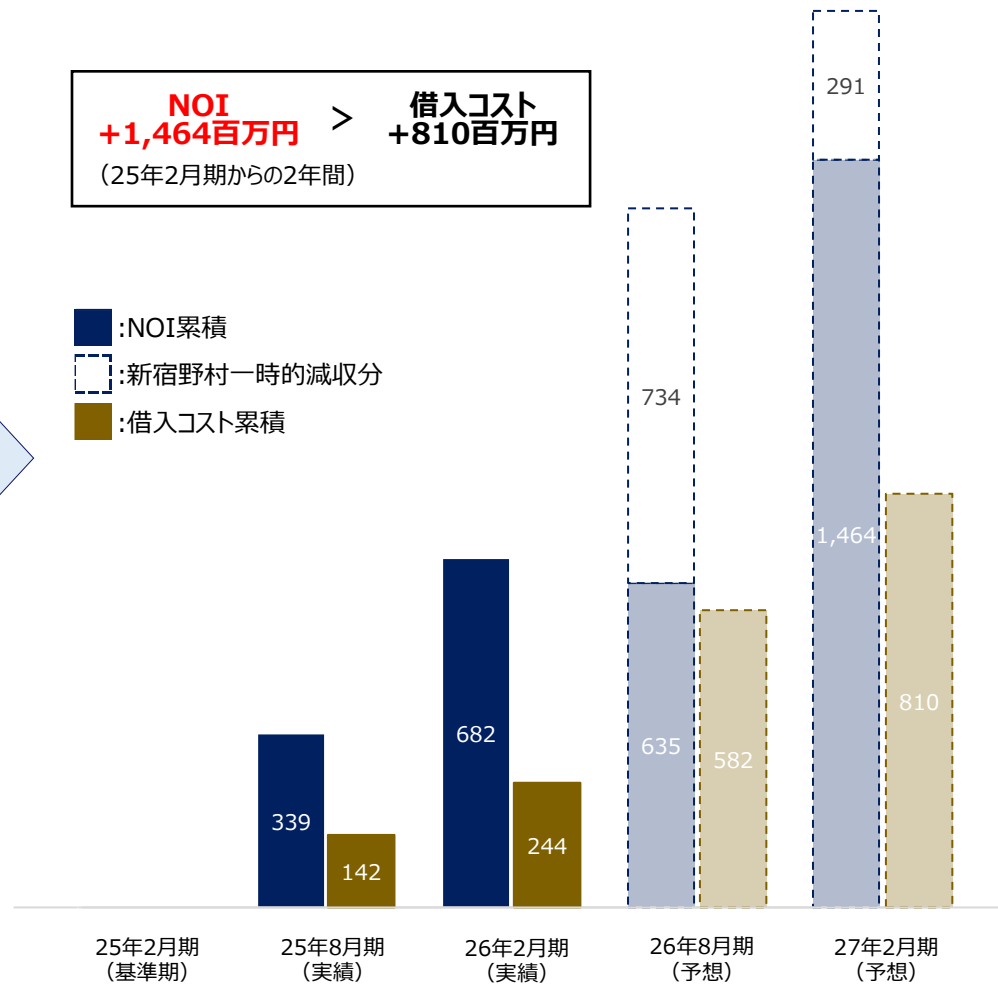
NOIの推移



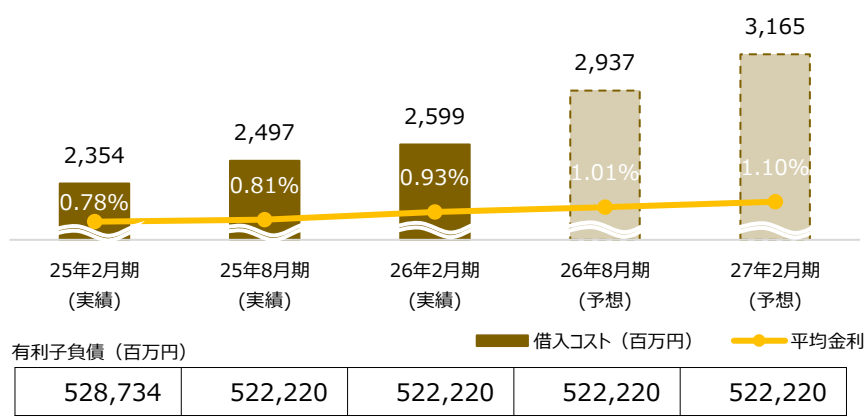
NOI・借入コストの増加額累積 (25年2月期比) (百万円)

NOI +1,464百万円 > 借入コスト +810百万円
(25年2月期からの2年間)

- : NOI累積
- : 新宿野村一時的減収分
- : 借入コスト累積



借入コストの推移

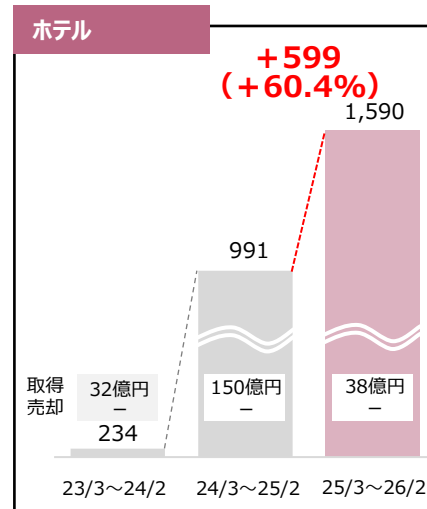
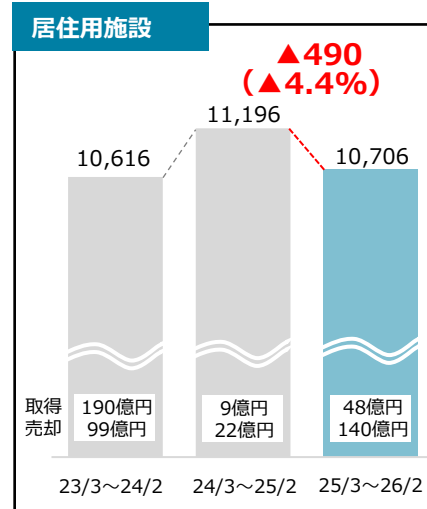
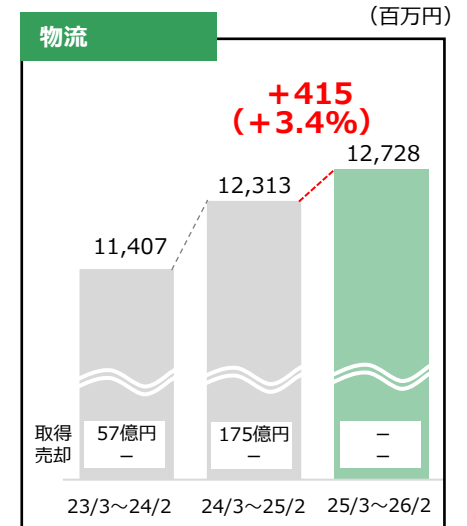
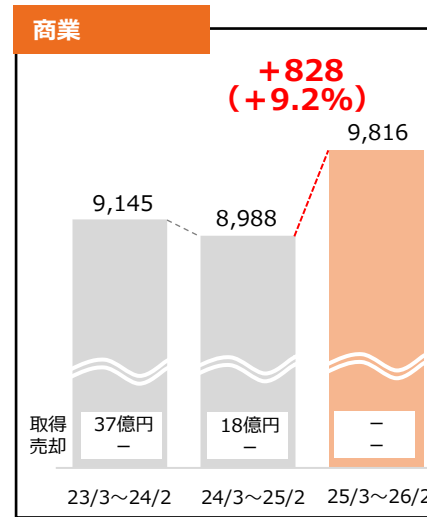
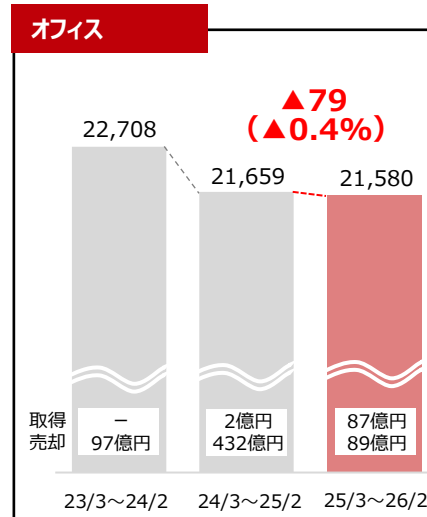
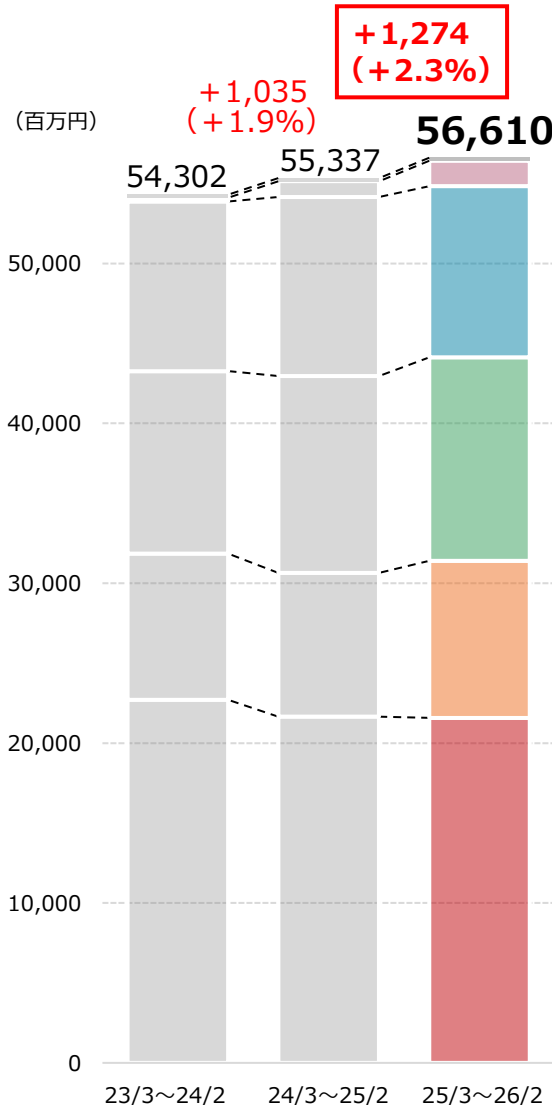


(注) 借入コストとは、支払利息その他融資関連費用を指します。
NOI利回り=売却および取得物件の調整した、期末時点保有物件の賃貸NOIの合計値(年換算) ÷ 期末時点取得価格(2期合計÷2)



総合型だからこそ可能な、異なるセクター間での入替を生かしつつ内部成長を継続。利回りも全体的に向上

NOIの実績推移



NOI利回りの推移 (取得価格ベース)

	23/3~24/2	24/3~25/2	25/3~26/2
オフィス	4.8%	4.8%	5.0%
商業	5.2%	5.0%	5.5%
物流	5.1%	5.2%	5.3%
居住用施設	4.9%	5.1%	5.1%
ホテル	3.1%	5.4%	5.8%
合計	4.9%	5.0%	5.1%

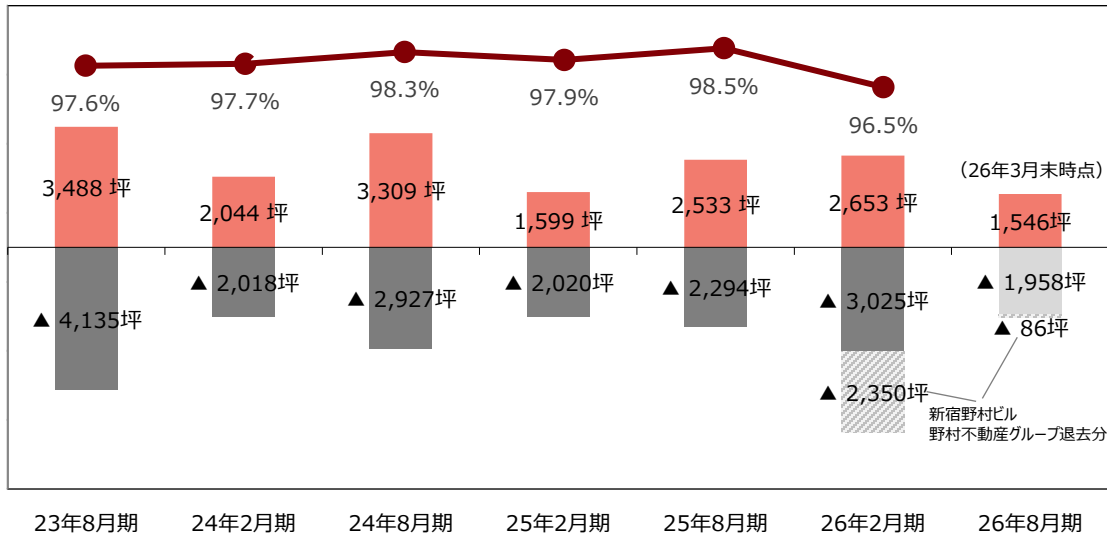
(注) NOI利回り=売却および取得物件の数値を調整した、期末時点保有物件の賃貸NOIの合計値(年換算) ÷ 期末時点取得価格(2期合計÷2)



Office

賃料ギャップを背景に、テナント入替・改定による賃料上昇を実現

▶ 入退去面積・期末稼働率推移

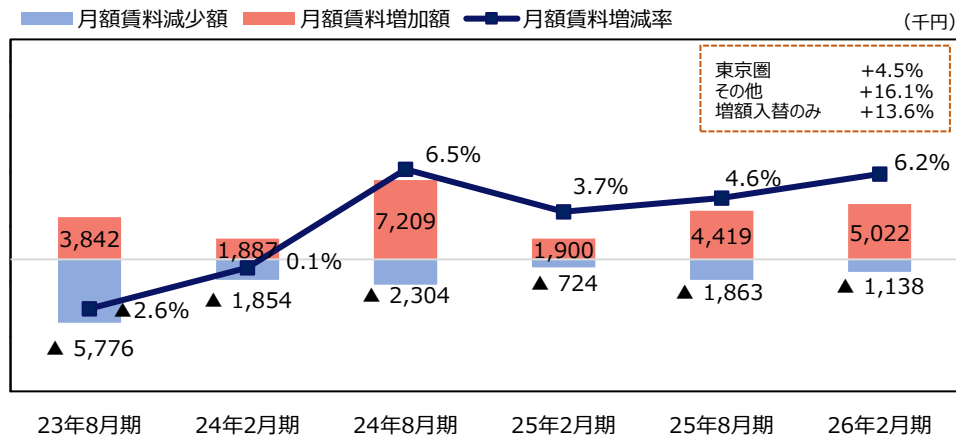


▶ 賃料ギャップ (26年2月末時点) (注1)

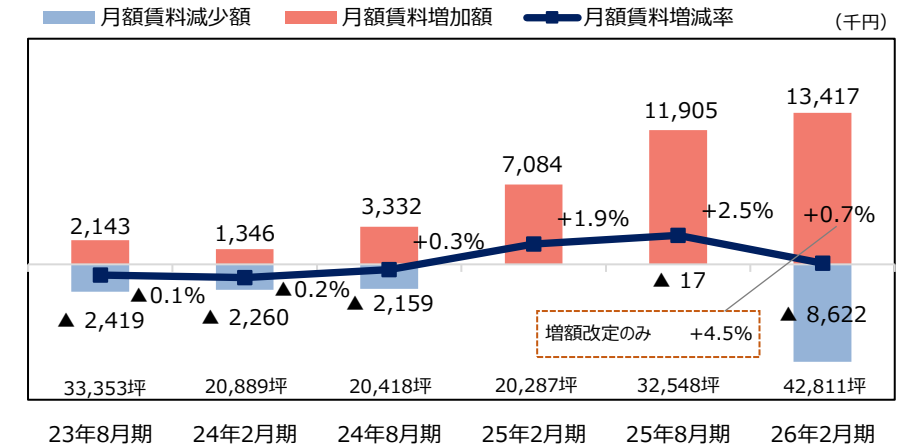
16.0% (マーケット賃料 > 現行賃料)

	25年2月期	25年8月期	26年2月期
全体	7.4%	12.3%	16.0%
東京圏	5.3%	11.9%	12.9%
その他	15.6%	22.2%	27.6%

▶ 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 (注2)



(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。

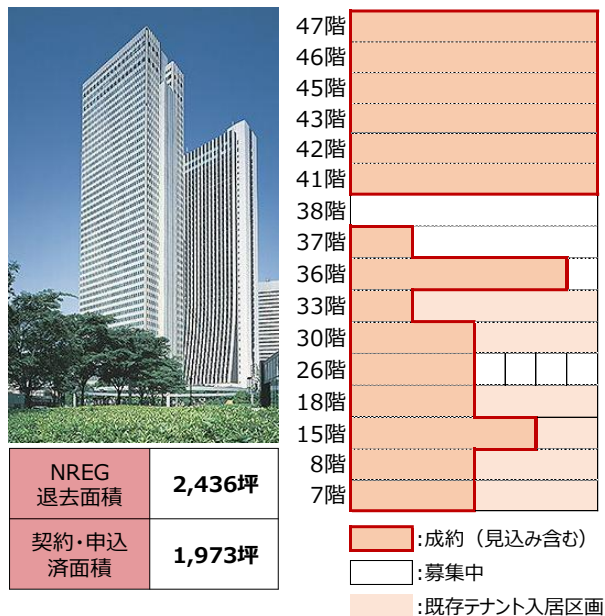


Office

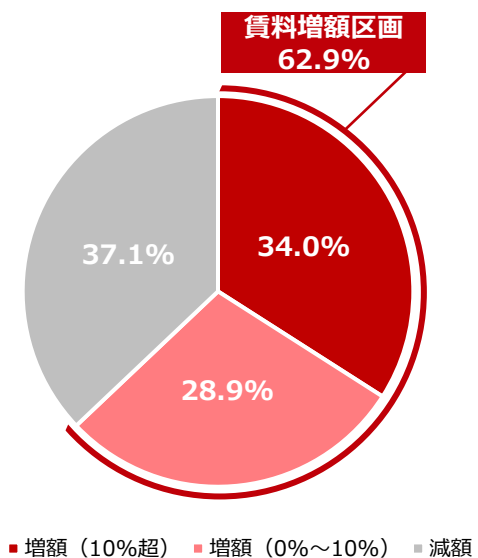
新宿野村ビルのリーシングは順調に進捗、ビル全体の稼働率は93.7% (注) まで回復見込

野村不動産グループ (NREG) 退去対応 (持分相当)

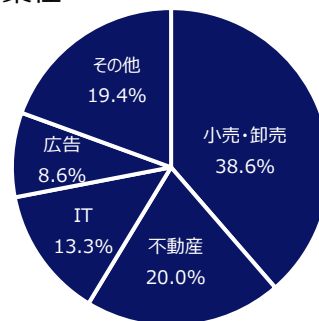
リーシング状況 (26年3月末時点)



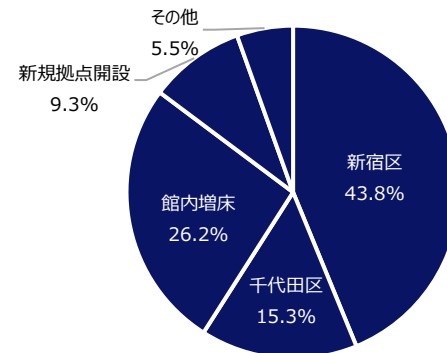
入替賃料の状況 (申込含む)



テナント業種



テナント移転元エリア



26年8月期 リーシングの進捗状況 (26年3月末時点)

ポートフォリオ全体

解約面積: 2,044坪

入居面積: 1,546坪

(内訳) 契約済... 1,089坪
申込済... 457坪

	入替による賃料増減率	
	全体	新宿野村ビル除く
全体	8.2%	16.4%
東京圏	6.8%	15.4%
その他	19.7%	-

うち、PMO

解約面積: 582坪

入居面積: 473坪

(内訳) 契約済... 229坪
申込済... 243坪

入替による賃料増減率
+16.8%

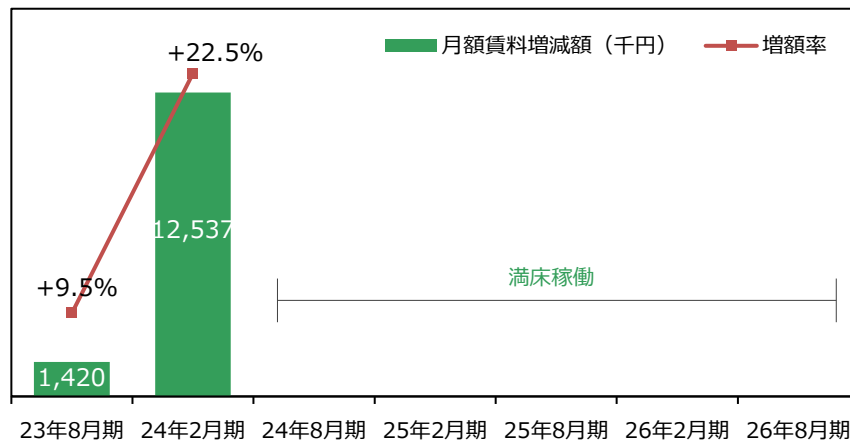
(注) 26年2月期末時点のテナント入居状況に、26年3月末時点の契約・申込済面積を反映した数値です。



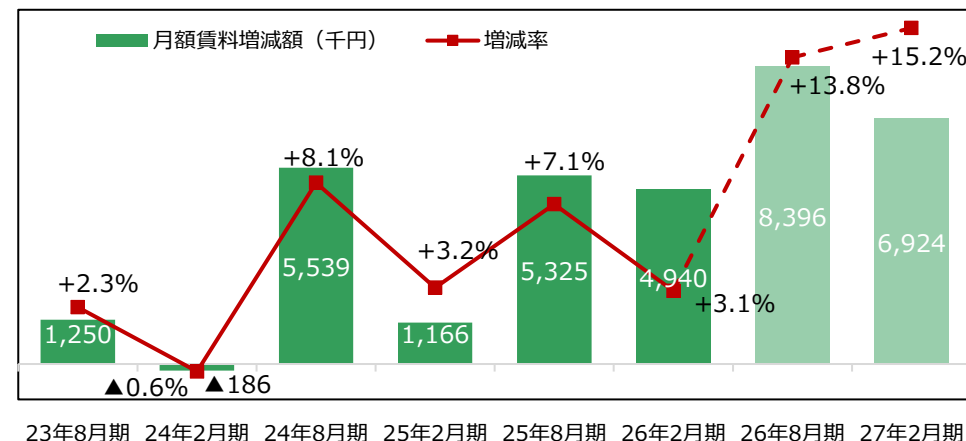
Logistics

満床稼働を維持。再契約においては賃料増額に加えて、CPI連動条項を積極導入

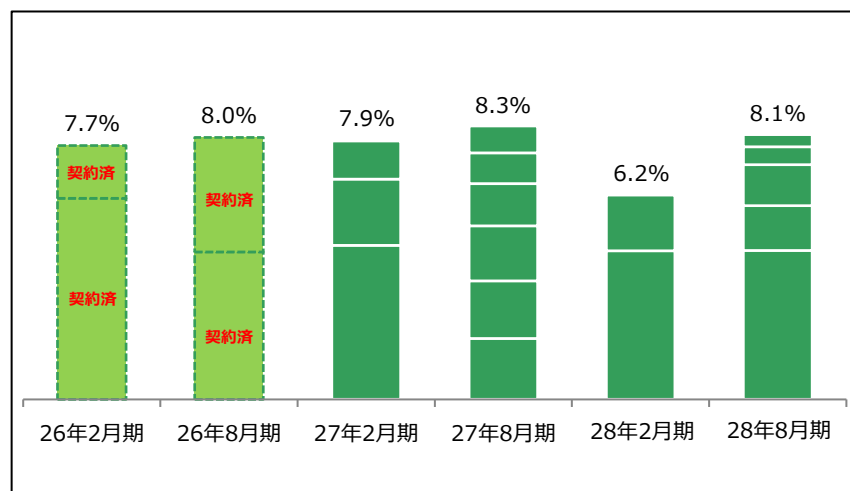
テナント入替による賃料増減



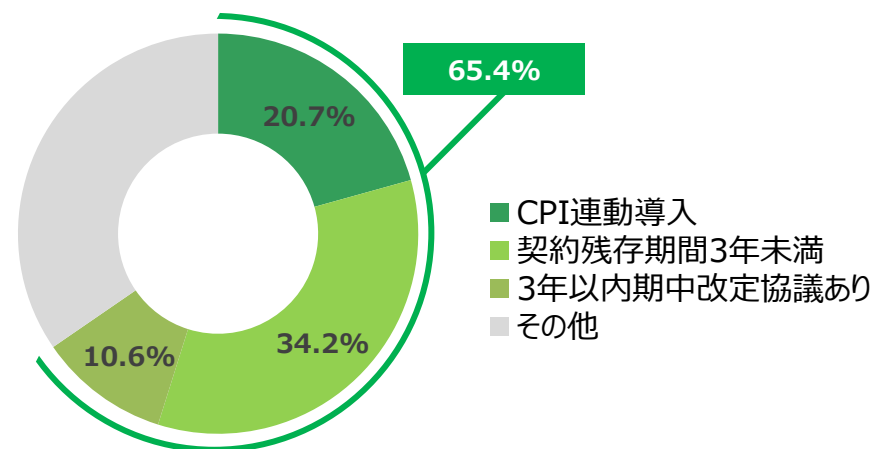
賃料改定（再契約）による賃料増減



契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



インフレ対応状況（賃料ベース）





Logistics

再契約においては高い賃料増額率を達成

▶ 26年8月期 実績

⊗ Landport (物件非開示：1棟)



- ✓ 26年2月期：+3.4%の月額賃料増額
- ✓ 空調設置工事を実施
- ✓ 26年8月期：+13.8%の月額賃料増額

▶ 27年2月期 実績

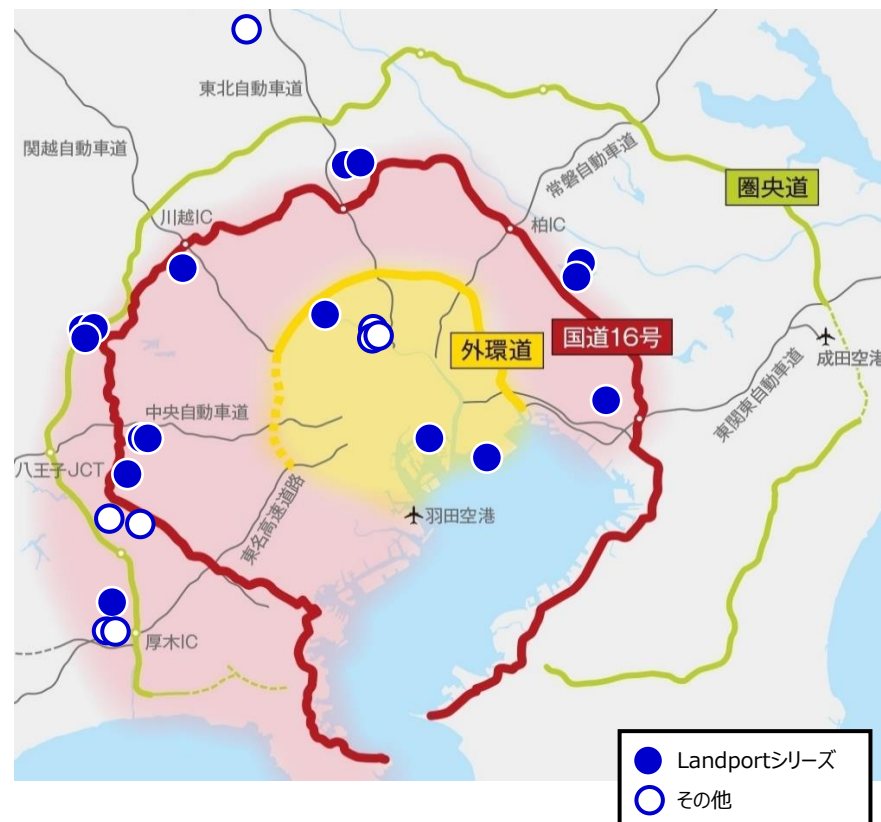
⊗ Landport浦安 (10,619坪)



- ✓ 5年の再契約
- ✓ 月額賃料増減率 +15.2%
- ✓ 3年後にCPI連動で改定

▶ 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

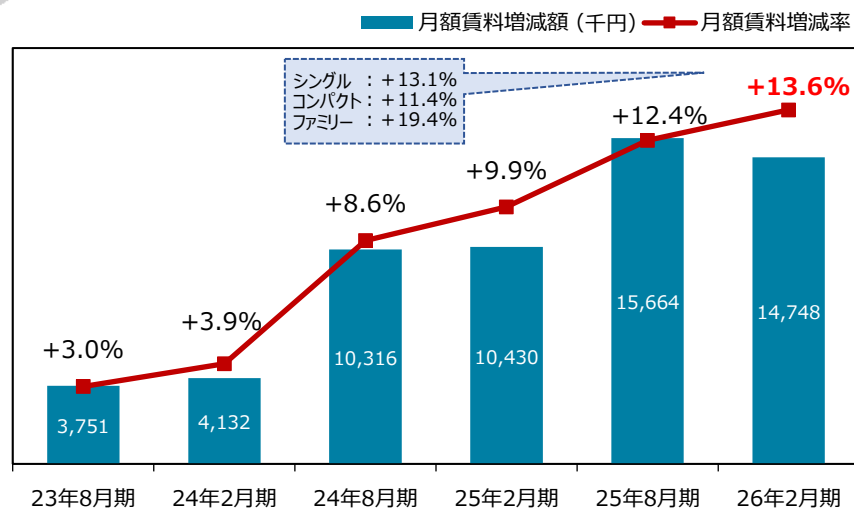




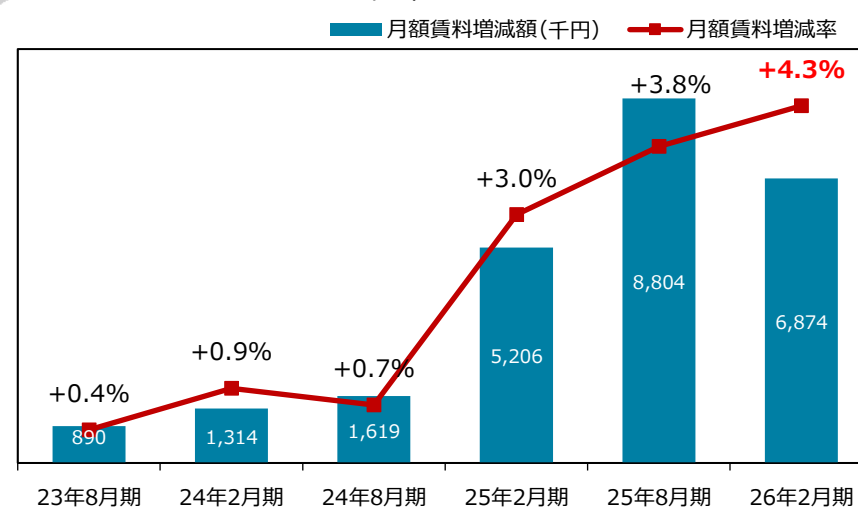
Residential

好調なマーケットを背景に、テナント入替・改定ともに過去最高の上昇率を更新継続

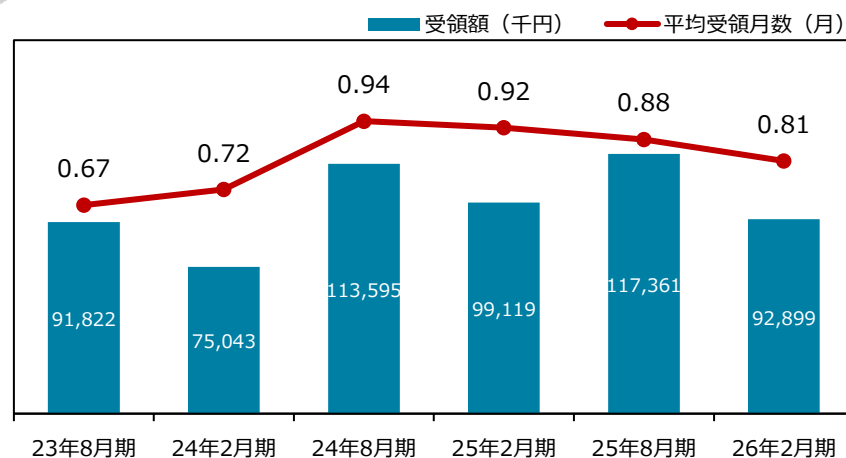
テナント入替による賃料増減



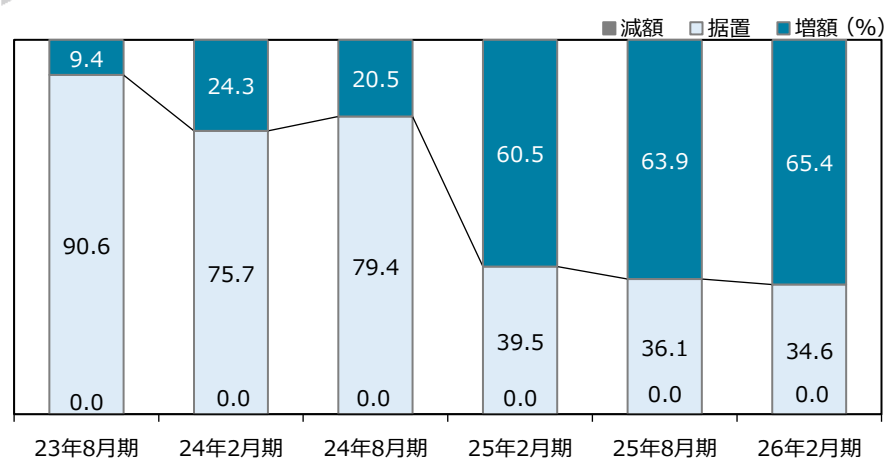
賃料改定による賃料増減 (注2)



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、麹町レニウムガーデン (住宅棟) の入替え・改定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

投資効率を意識した専有部フルリニューアル（水回り含む）のほか、表層リニューアルを実施しアップサイドを追求

▶ 専有部フルリニューアル

実施対象戸数	工事金額(戸あたり)	ROI(年)	賃料増額率
26戸	3,896千円	10.9%	+23.8%

専有部リニューアルはファミリー・コンパクトタイプを対象に投資効率重視のため取捨選択して実施

▷ プライムアーバン新宿落合

✓ フルリニューアル

築年	30年
実施戸数	3戸
ROI(年)	9.3%
賃料増減率	+26.4%

床・建具シート貼り替え
ユニットバス交換



▷ プライムアーバン千歳烏山



エントランス



宅配ボックス新設

2025年2月
共用部リニューアル実施
(エントランス壁面・照明・
宅配ボックス新設)

✓ フルリニューアル

築年	37年
実施戸数	2戸
ROI(年)	19.6%
賃料増減率	+58.5%



床張り替え・エアコン新設・
ユニットバス交換等

▷ プラウドフラット白金高輪

✓ 表層リニューアル

築年	17年
実施戸数	5戸
ROI(年)	46.6%
賃料増減率	+30.0%

床・建具シート貼り替え
アクセントクロス新設

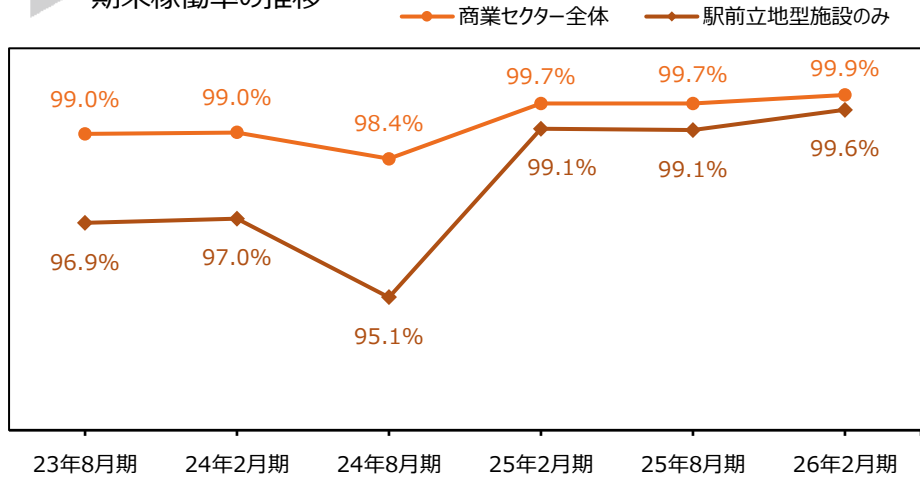




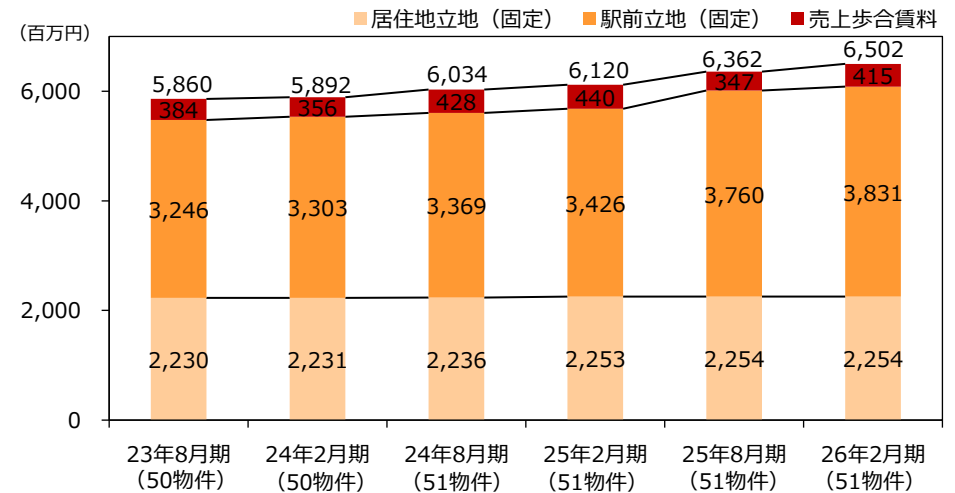
Retail

入替・改定時に賃料増額を継続推進

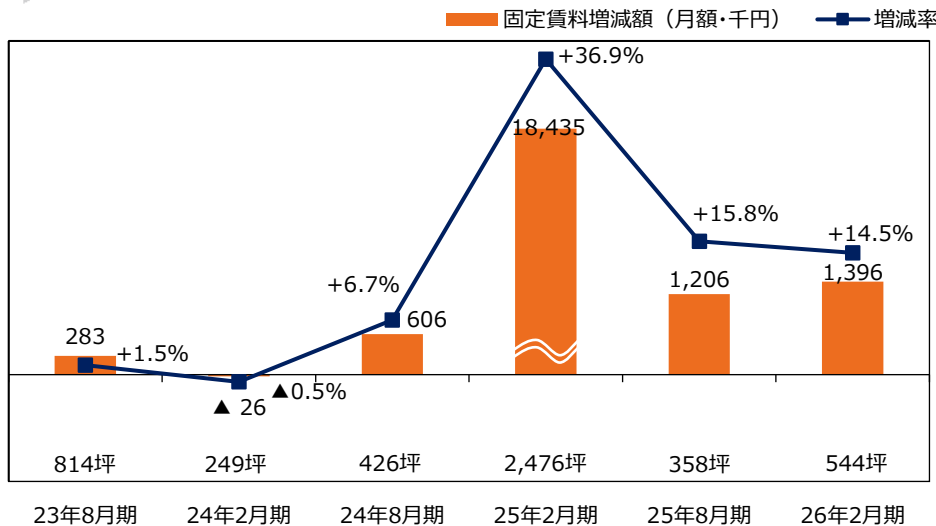
▶ 期末稼働率の推移



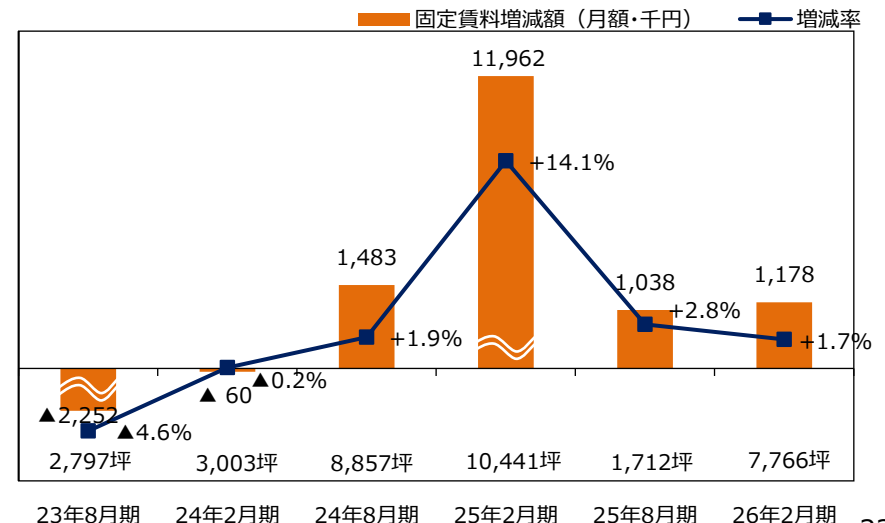
▶ 賃料収入の内訳 (商業セクター全体)



▶ テナント入替による賃料増減



▶ 賃料改定 (再契約) による賃料増減



(注) 本集計には、売上歩合賃料による増減を加味していません。



Retail

入替対象9区画のうち7区画で増額、改定・再契約対象33区画のうち16区画で増額を実現

GEMSシリーズの契約状況（26年2月期）



GEMS新橋



GEMSなんば

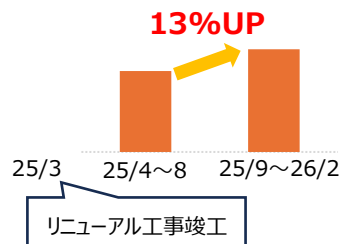
入替 賃料増減率
+30.6%
(1テナント)

再契約 賃料増減率
+5.3%
(468坪)
増額件数割合
(10件/11件)

中座くいだおれビル



施設全体 月額平均売上額（注）



	NOI実績
25年8月期	▲89百万円
26年2月期	319百万円

(注) リニューアルオープン（2025/3）以降の、各月における施設全体での売上の平均値

nORBESA

契約状況（26年2月期）

入替
固定賃料部分の賃料
+56.8%
(119坪)
+さらに変動賃料追加
100% (3件/3件)

再契約
+2.7%
(402坪)

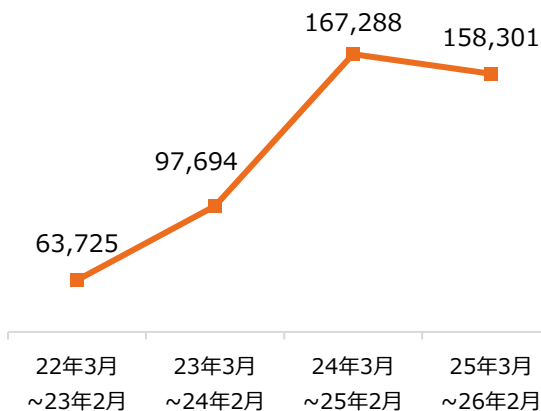
催事区画の貸室化

催事利用〔実施時のみ〕
収入発生

貸室契約〔継続的に〕
賃料発生

直近1年実績比
+127.5%
(95坪)

観覧車収入（千円）

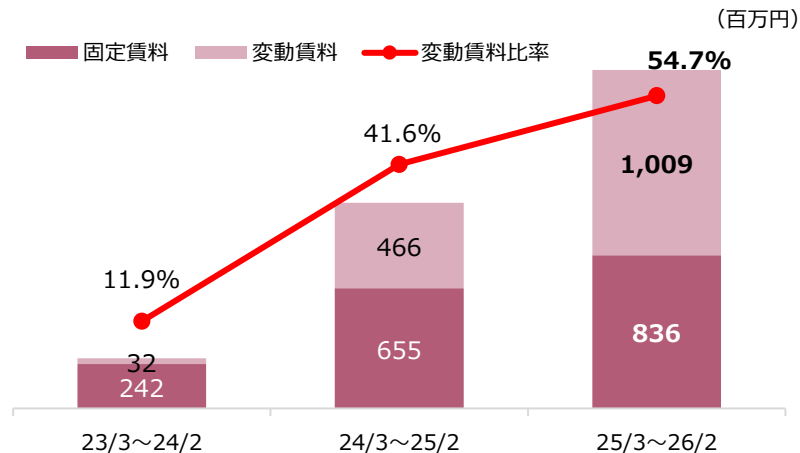




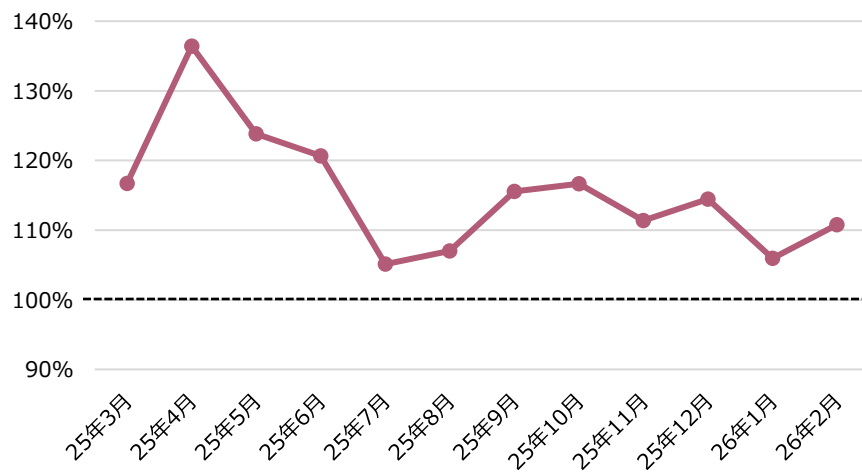
Hotel

RevPARの上昇に伴い変動賃料も上昇。リニューアル実施によりさらなるアップサイドを追求

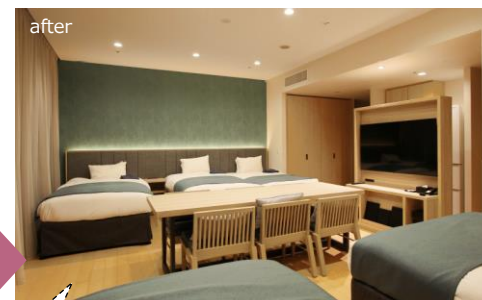
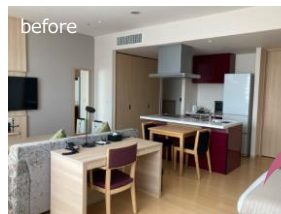
賃料の状況



RevPARの推移 (注1) (前年同月比)

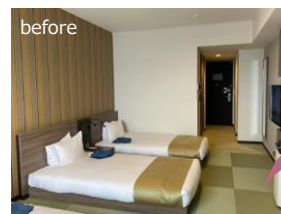


ラ・ジェント・ステイ 函館駅前 25/4リニューアル実施



DORを上げるためレイアウト変更
キッチンを撤去ベッドを追加設置

実施対象室数	3室
RevPAR (注2)	+156.5%
DOR (注2・3)	+2.4人



函館らしい海をモチーフにしたリニューアル
実施。二段ベッドも追加

実施対象室数	5室
RevPAR (注2)	+16.1%
DOR (注2・3)	+0.7人

(注1) 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 (固定賃料)を除く7物件の平均RevPARを用いて算出
(注3) DORとは「Double Occupancy Rate/Ratio」の略で1室あたり平均宿泊人数を意味します。

(注2) RevPARおよびDORは25/9~26/2の前年同月比



鑑定評価





含み益3,069億円、含み益率28.8%に拡大

▶ セクター別鑑定評価額の状況

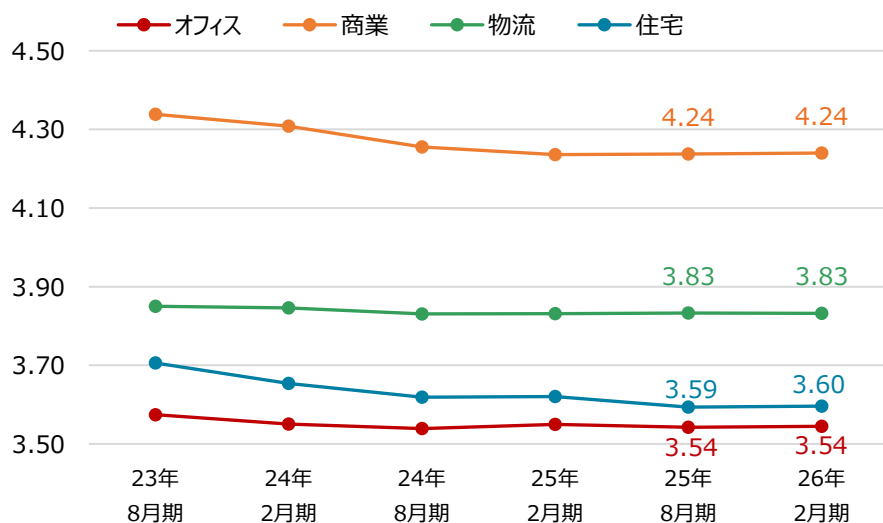
	25年8月期				26年2月期			
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	含み 損益率	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	含み 損益率
オフィス	63	516,070	78,240	17.9%	63	527,010	89,315	20.4%
商業	51	217,728	40,055	22.5%	51	219,635	42,415	23.9%
物流	25	315,250	93,162	41.9%	25	320,700	99,484	45.0%
住宅	137	263,733	65,732	33.2%	137	266,201	68,736	34.8%
宿泊施設	8	34,960	6,046	20.9%	8	35,240	6,534	22.8%
その他	1	5,580	443	8.6%	1	5,580	443	8.6%
合計	285	1,353,321	283,680	26.5%	285	1,374,366	306,929	28.8%

▶ 鑑定評価 (前期比) (注1)

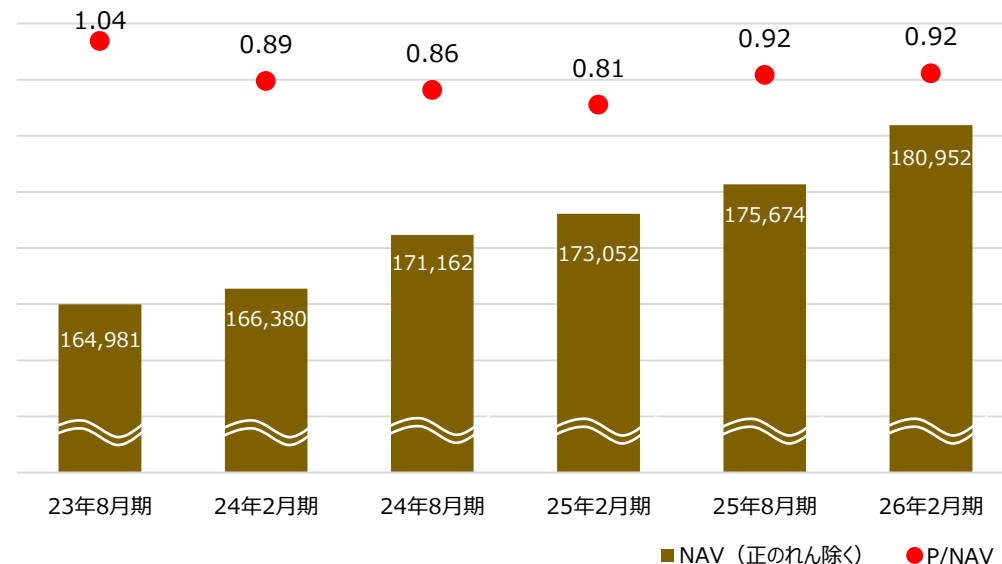
鑑定CAP	25年8月期	26年2月期
低下	2 物件	9 物件
維持	276 物件	275 物件
上昇	2 物件	1 物件

鑑定価格	25年8月期	26年2月期
上昇	163 物件	177 物件
維持	84 物件	86 物件
下落	33 物件	22 物件

▶ セクター毎の平均鑑定Cap Rate推移 (注2)



▶ 1口あたりNAV及びP/NAVの推移 (注3)



(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。

(注3) 1口あたり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
 P/NAV = 各期末投資口価格 ÷ 1口あたりNAV (正のれん除く)



財務狀況





金利上昇が続くものの、借入期間調整や変動金利の活用（固定比率70%を目安）等により、影響を軽減

▶ 26年2月期のリファイナンス

返済概要(注1)		調達概要(注2)	
総額	27,700百万円	27,700百万円	
平均金利	0.69%	1.66%	
平均借入年数	8.4年	6.8年	
変動比率	6.5%	49.8%	

▶ 今後の返済予定

✓ 政策金利は2026年度中に現状から25bpの上昇を見込む

	26年8月期	27年2月期
総額	37,900百万円	40,105百万円
平均金利	0.70%	0.74%
平均借入年数(注3)	7.1年	6.7年
変動比率	25.6%	29.0%

▶ 有利子負債の状況（期末時点）

	23年8月期	24年2月期	24年8月期	25年2月期	25年8月期	26年2月期
有利子負債の残高	521,377 百万円	521,334 百万円	521,292 百万円	528,734 百万円	522,220 百万円	522,220 百万円
平均残存年数	4.65 年	4.39 年	4.22 年	4.09 年	4.03 年	3.90 年
平均借入金利	0.68 %	0.68 %	0.72 %	0.78 %	0.81 %	0.93 %
固定金利比率	92.9 %	91.9 %	90.5 %	85.4 %	83.5 %	81.2 %
ESGファイナンス	14,000 百万円	14,000 百万円	14,000 百万円	34,510 百万円	45,810 百万円	52,610 百万円
LTV（正のれん除く）水準(注4)	46.2 % (36.3) %	46.3 % (36.2) %	46.4 % (35.9) %	46.8 % (36.2) %	46.3 % (35.6) %	46.3 % (35.1) %

(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。

(注2) 長期借入金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、金利は期末時点の金利を加重平均して計算しています。

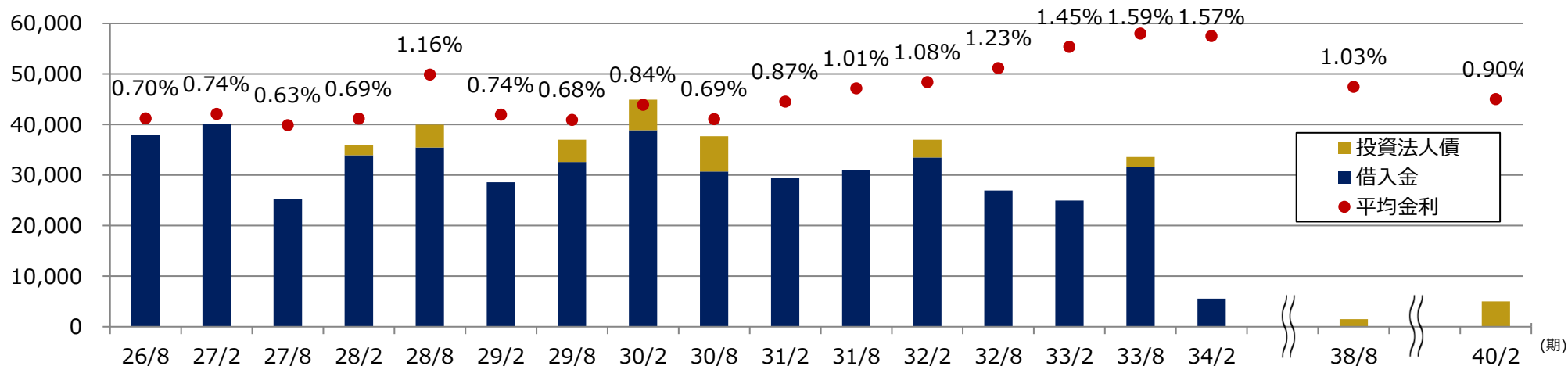
(注3) 年数は調達時の数値、金利は期末時点の金利を加重平均して計算しています。

(注4) LTV（正のれん除く）= 有利子負債総額 ÷（総資産－のれん額）、カッコ内の数値は、有利子負債残高 ÷（総資産＋含み損益）で算出した数値です。

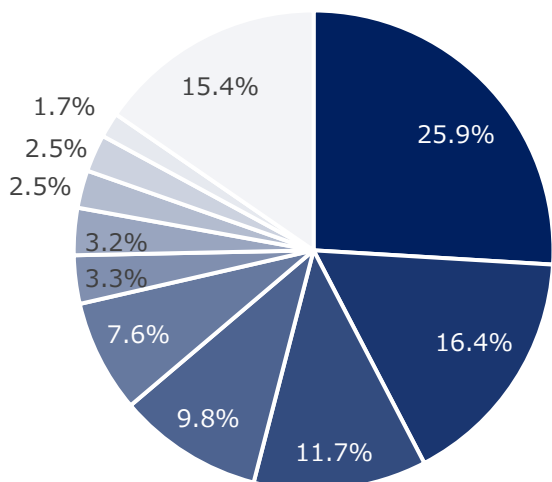


返済期限の分散化 (期末時点)

(百万円)



借入先一覧



借入先	借入金額 (百万円)	比率
三菱UFJ銀行	126,190	25.9%
三井住友銀行	79,815	16.4%
三井住友信託銀行	56,715	11.7%
みずほ銀行	47,595	9.8%
日本政策投資銀行	36,985	7.6%
みずほ信託銀行	15,850	3.3%
農林中央金庫	15,450	3.2%
りそな銀行	12,350	2.5%
福岡銀行	12,260	2.5%
野村信託銀行	8,200	1.7%
信金中央金庫	6,770	1.4%
日本生命保険	6,000	1.2%

借入先	借入金額 (百万円)	比率
住友生命保険	6,000	1.2%
伊予銀行	5,000	1.0%
三井住友海上火災保険	5,000	1.0%
千葉銀行	4,000	0.8%
中国銀行	4,000	0.8%
七十七銀行	4,000	0.8%
太陽生命保険	3,750	0.8%
山口銀行	3,220	0.7%
西日本シティ銀行	3,150	0.6%
大同生命保険	3,100	0.6%
SBI新生銀行	3,000	0.6%
第一生命保険	3,000	0.6%

借入先	借入金額 (百万円)	比率
八十二長野銀行	2,500	0.5%
百十四銀行	1,800	0.4%
京葉銀行	1,700	0.3%
紀陽銀行	1,500	0.3%
第四北越銀行	1,420	0.3%
朝日信用金庫	1,000	0.2%
広島銀行	1,000	0.2%
京都銀行	1,000	0.2%
大垣共立銀行	1,000	0.2%
損害保険ジャパン	1,000	0.2%
きらぼし銀行	500	0.1%
滋賀銀行	500	0.1%



業績予想

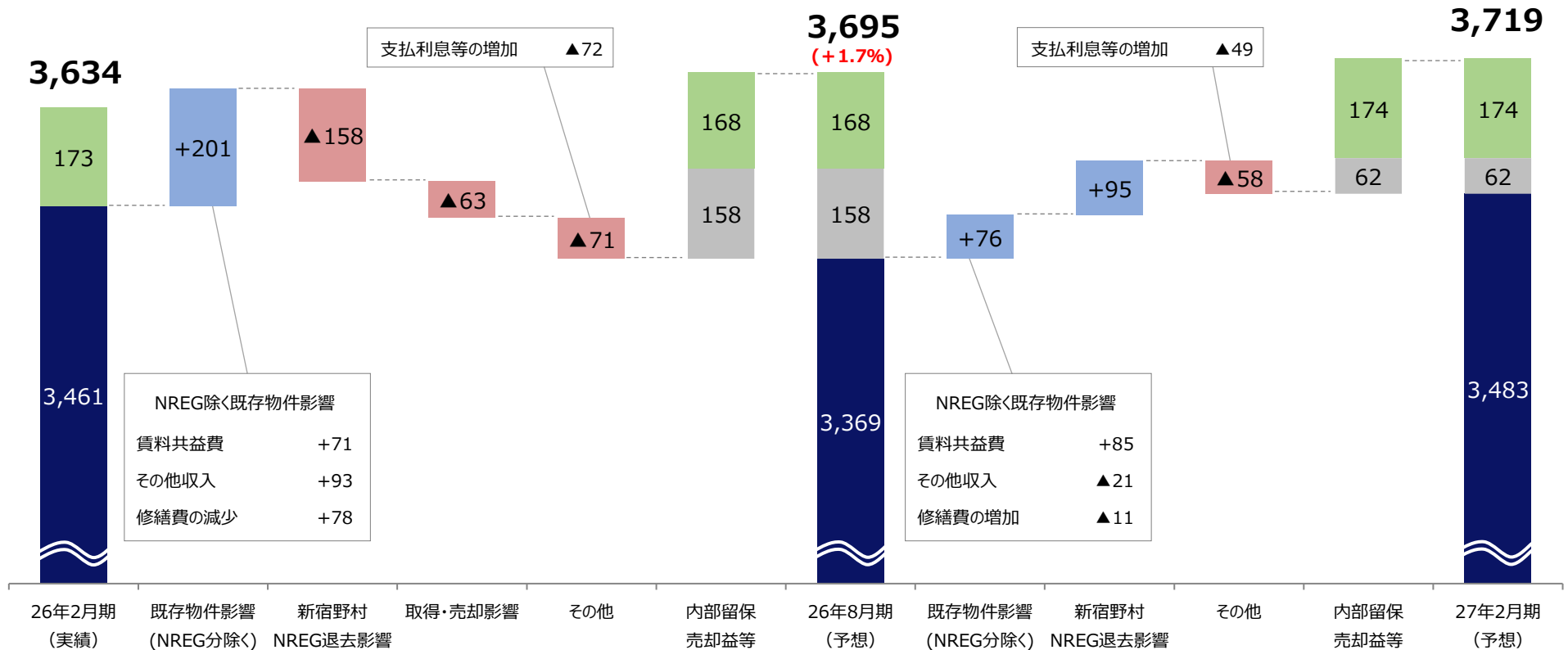




26年8月期の分配金は61円増 (+1.7%) を見込む

▶ 一口あ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
- : 内部留保取崩



26年8月期・27年2月期 業績予想



(百万円)

	2026年2月期	2026年8月期	差異	2027年2月期	差異
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(C)-(B)
営業収益	41,186	43,116	1,930	41,120	▲1,996
賃貸事業収入	36,996	37,074	77	37,567	492
その他賃貸事業収入	4,189	3,677	▲511	3,553	▲124
不動産等売却益	-	2,364	2,364	-	▲2,364
営業費用	25,327	25,211	▲116	24,584	▲626
賃貸事業費用	18,554	18,215	▲339	17,773	▲441
うち修繕費	2,398	1,796	▲601	1,552	▲244
うち公租公課	3,546	3,575	29	3,529	▲46
うち減価償却費	5,845	5,893	48	5,912	19
うちその他賃貸事業費用	6,764	6,949	184	6,779	▲169
資産運用報酬	3,467	3,567	100	3,478	▲89
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	683	805	122	710	▲95
営業利益	15,858	17,904	2,046	16,535	▲1,369
営業外収益	113	102	▲11	103	1
営業外費用	2,616	2,953	337	3,182	228
支払利息その他融資関連費用	2,599	2,937	337	3,165	228
その他営業外費用	16	16	▲0	16	-
経常利益	13,355	15,053	1,697	13,456	▲1,596
当期純利益	13,355	15,052	1,696	13,455	▲1,596
当期純利益(売却損益除く)	13,355	12,687	▲667	13,455	767
利益分配金 a	14,459	15,040	580	13,451	▲1,589
利益超過分配金 b	2,425	2,128	▲297	3,828	1,700
分配総額 a+b	16,884	17,168	283	17,279	111
うち売却益相当分の分配	803	780	▲23	806	26
うち内部留保取崩分の分配	-	734	734	291	▲442
売却益相当分の現金留保金 (繰越資金)	4,578	3,844	▲734	3,552	▲291
(翌期以降分配金)	871	2,213	1,341	1,404	▲809
一口当たり分配金 (円)	3,634	3,695	61	3,719	24
うち利益分配(円)	3,112	3,237	125	2,895	▲342
うち一時差異等調整引当額(円)	477	-	▲477	505	505
うちその他の利益超過分配(円)	45	458	413	319	▲139
NOI	28,476	28,429	▲46	29,259	829
FFO	21,837	21,218	▲619	22,005	786
資本的支出	3,888	4,784	895	3,535	▲1,249



8 ESGへの取り組み



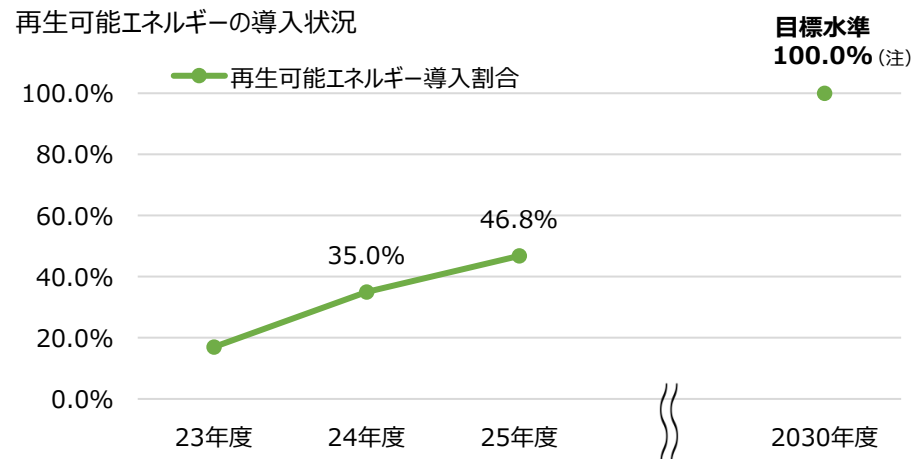
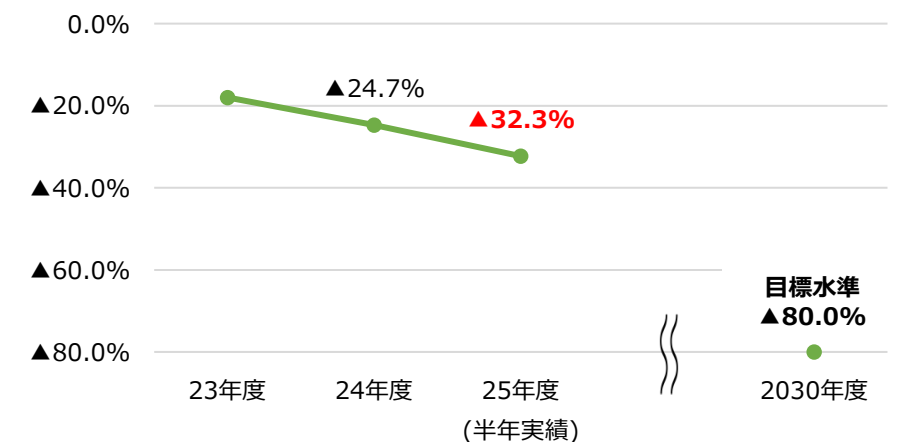


GHG排出総量削減のKPI達成に向け取り組みを継続推進

▶ マテリアリティ (KPI) の進捗状況

目標	GHG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)
2050年度	ネットゼロ

GHG排出総量



(注) 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。

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

- ・ ファーレ立川センタースクエア
- ・ NMF名古屋伏見ビル
- ・ PMO日本橋大伝馬町
- ・ 札幌ノースプラザ
- ・ 西新宿昭和ビル
- ・ 野村不動産札幌ビル
- ・ 日本電気本社ビル
- ・ Landport厚木
- ・ Landport春日部
- ・ nORBESA
- ・ 横須賀モアーズシティ
- ・ ユニバーサル・シティウォーク大阪

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>
▲326Mwh/年の削減 (▲49.9%)

LED化工事後の様子



② 空調設備更新による省エネ促進

- ・ NMF神田岩本町ビル
- ・ 新宿野村ビル
- ・ NMF駿河台ビル
- ・ nORBESA
- ・ 横須賀モアーズシティ

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>
▲537Mwh/年の削減 (▲26.6%)

高い環境性能を有する物件の取得



プラウドフラット清澄通り
BELS評価 **5★**
(居住用施設で初取得)



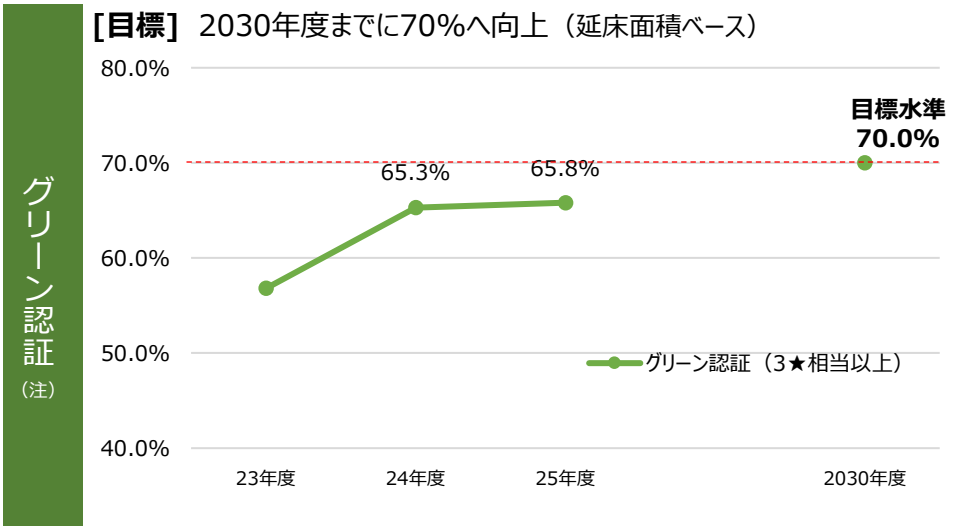
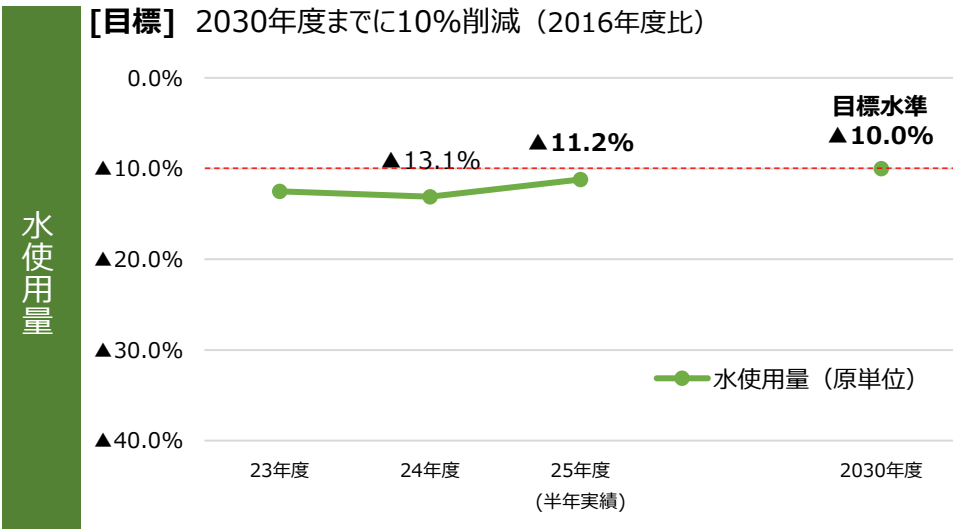
GEMS立川
BELS評価 **3★**





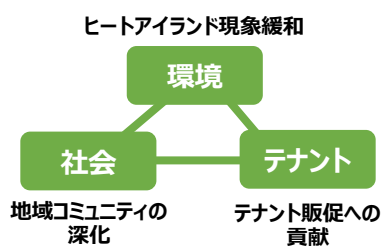
E：各マテリアリティのKPI達成に向け取り組みを継続推進 S：地域貢献と障がい者支援を目的とした社会活動の推進

▶ マテリアリティ（KPI）の進捗状況



魅力ある地域

▶ 野村不動産吉祥寺ビル・Recipe SHIMOKITA屋上でのホップ栽培
地域のヒートアイランド現象の緩和、地域コミュニティの深化を実現
収穫したホップは、NMF物件入居テナントにて醸造・販売

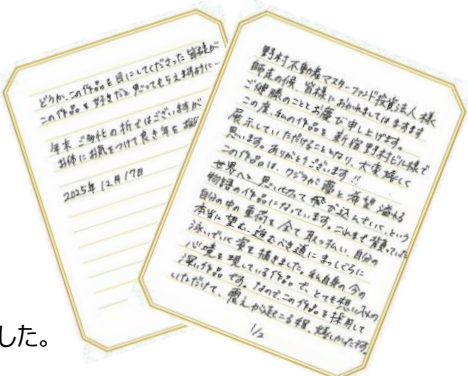


※ 具体的な取り組み等の詳細は野村不動産HDニュースリリース [こちら](#) をご覧ください。

▶ パラリンアート ゴールドパートナー（協賛）



PU東中野コートに続き、新たに、新宿野村ビル共用部に作品を展示



作者様より、
作品展示へのお礼のお手紙をいただきました。

(注) グリーン認証とは、DBJ Green Building認証、BELS評価またはCASBEE不動産評価を指し、グリーン認証（3★相当以上）とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。



運用力強化を目的としたPM褒賞制度を通じ、PMのモチベーションの向上及び知見共有の場を創出し業界の活性化を目指す

豊かな経済

第2回 マスターファンド・アワード2026の開催

<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）

<全26件から選ばれたマスターファンドアワード2026 MVPm>

【オフィス】増額件数割合100%のプロフェッショナルな賃料交渉



株式会社第一ビルディング

- ✓ 2025年の1年間で、全20件の大幅増額を達成
- ✓ 誠実な説明と強気な交渉姿勢を両立し、テナントとの良好な関係性も構築
- ✓ プロパティマネージャーの賃料増額への熱意



札幌ノースプラザ

<表彰式の様子>



セクター賞

【商業】社会課題解決に向けた小学生向け「社会科見学」の受入



JLL リテールマネジメント株式会社

札幌市内の小学生向けにnORBESAの社会科見学の受け入れを実施し、ESG教育や地域連携を推進



【物流】倉庫内空調設備設置を切り口とした一棟貸しテナントとの再契約協議



野村不動産株式会社 野村不動産パートナーズ株式会社

倉庫内空調設備設置により、賃料増額を実施
収益性と資産価値向上を実現



【居住用施設】共用部リニューアルと付帯サービス導入による更新時増額



三井不動産レジデンシャルリース株式会社

共用部リニューアル及びLUUP・カーシェア等の導入等の住環境の価値向上施策により、更新時賃料増額を実現



【ホテル】緊急事象に対する迅速かつ正確な対応



株式会社第一ビルディング

大浴場の設備トラブルに迅速かつ的確に対応し、利用停止期間と宿泊客への影響を最小限に抑制





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。