



MASTER
FUND

ログミー個人投資家向けIRセミナー

February 22, 2026

野村不動産マスターファンド投資法人 (3462)

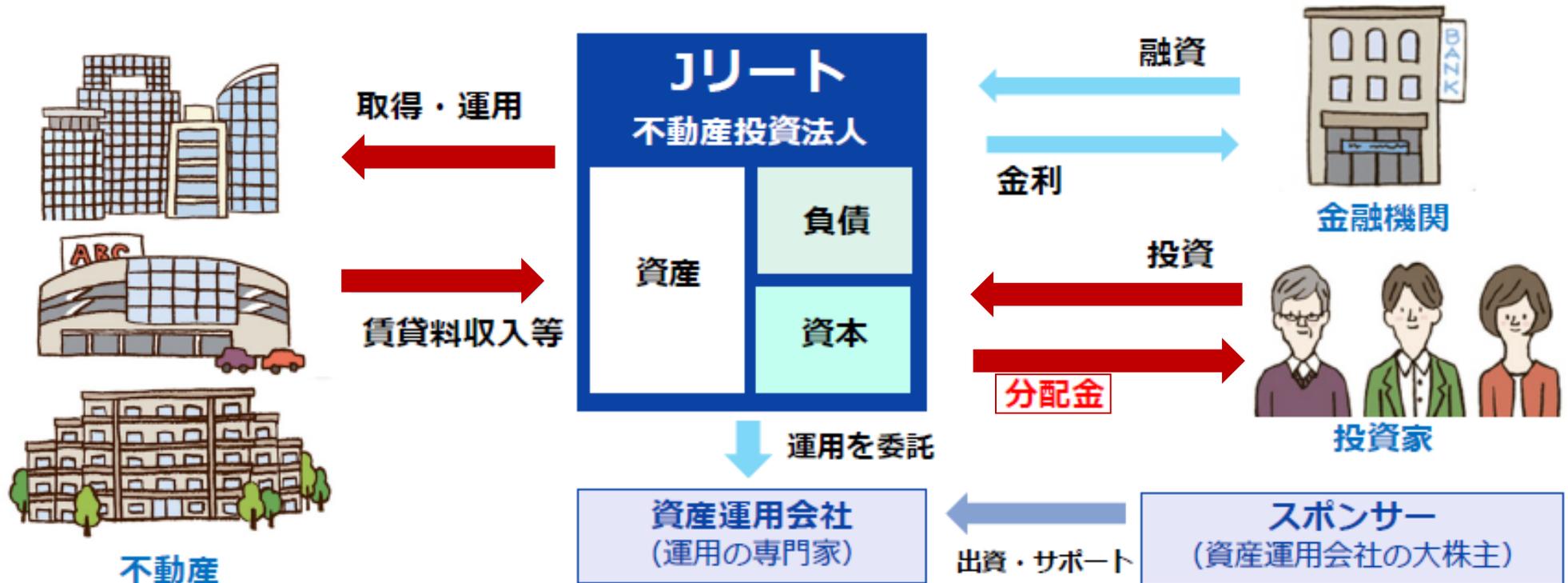
プレゼンテーション資料

MASTER FUND



J-REIT (Japan Real Estate Investment Trust) は、**不動産を主な運用対象とする金融商品**です。

投資家から集めた資金等を賃貸不動産に投資し、その賃貸収入や不動産売却収入から得た利益を投資家に分配します。



(注) 出典：不動産証券化協会「リート基礎セミナー」を基に、野村不動産投資顧問(株)が加工・作成。



1. 手軽にできる不動産投資

インフレに強いと言われる不動産に、少額（50,000円程度～）から投資可能。
上場しているため、実物不動産と比較して流動性の高さも魅力的です。

2. 安定した収入源

賃貸事業が中心であることや、分散投資により、収入は安定的。
日々の運用は、物件の取得・売却含め不動産の専門家が行います。

3. 高い配当性向

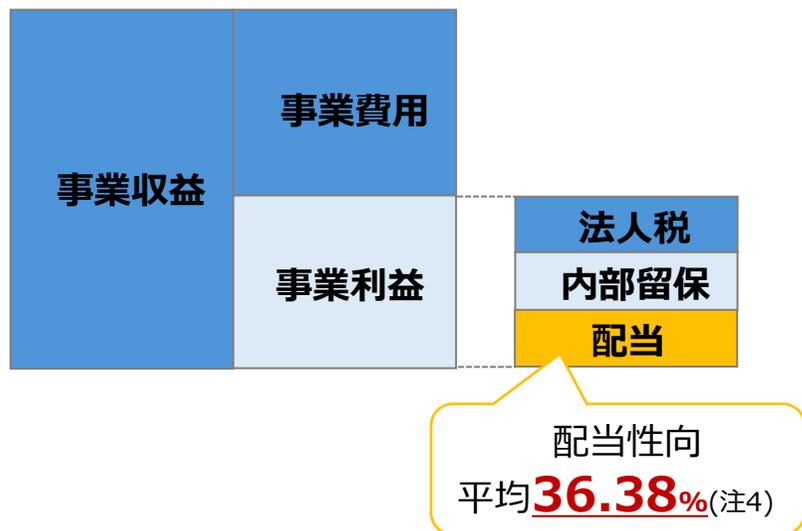
制度上、期中の利益のほとんどを投資家に分配しています。
直近の全銘柄の平均分配金利回りは、足元で約**4.71%** (注) となっています。



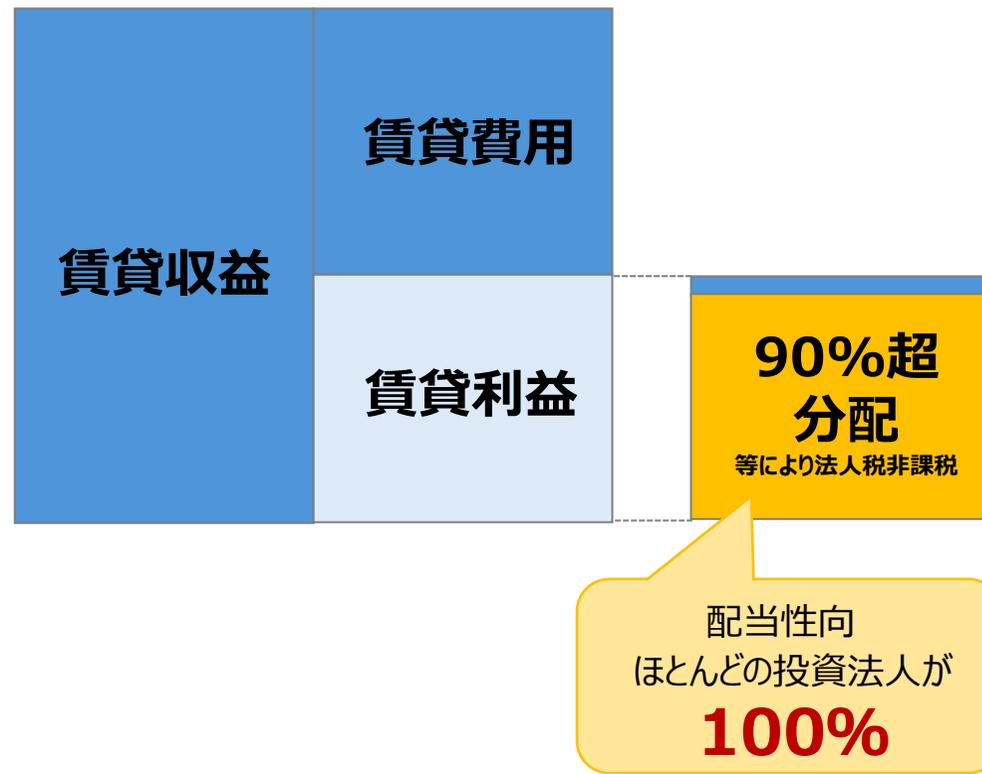
J-REITは一定の条件を満たせば法人税が課税されません。

ほとんどの投資法人が利益のほぼ100%を配当しており、一般事業会社と比較して税制の優遇を受けております。

一般事業会社の場合



J-REITの場合



(注1) 受け取り分配金については、株式の配当金と同様、源泉分離課税（個人）となっています。
(注2) 図表は貸貸収益・費用・利益のみを記載し、売却損益を省略しています。
(注3) 出典：不動産証券化協会「Jリート基礎セミナー」を基に、野村不動産投資顧問(株)が作成。
(注4) 日本取引所公表、2024年度決算短信集計【連結】《合計》(プライム・スタンダード・グロース) より

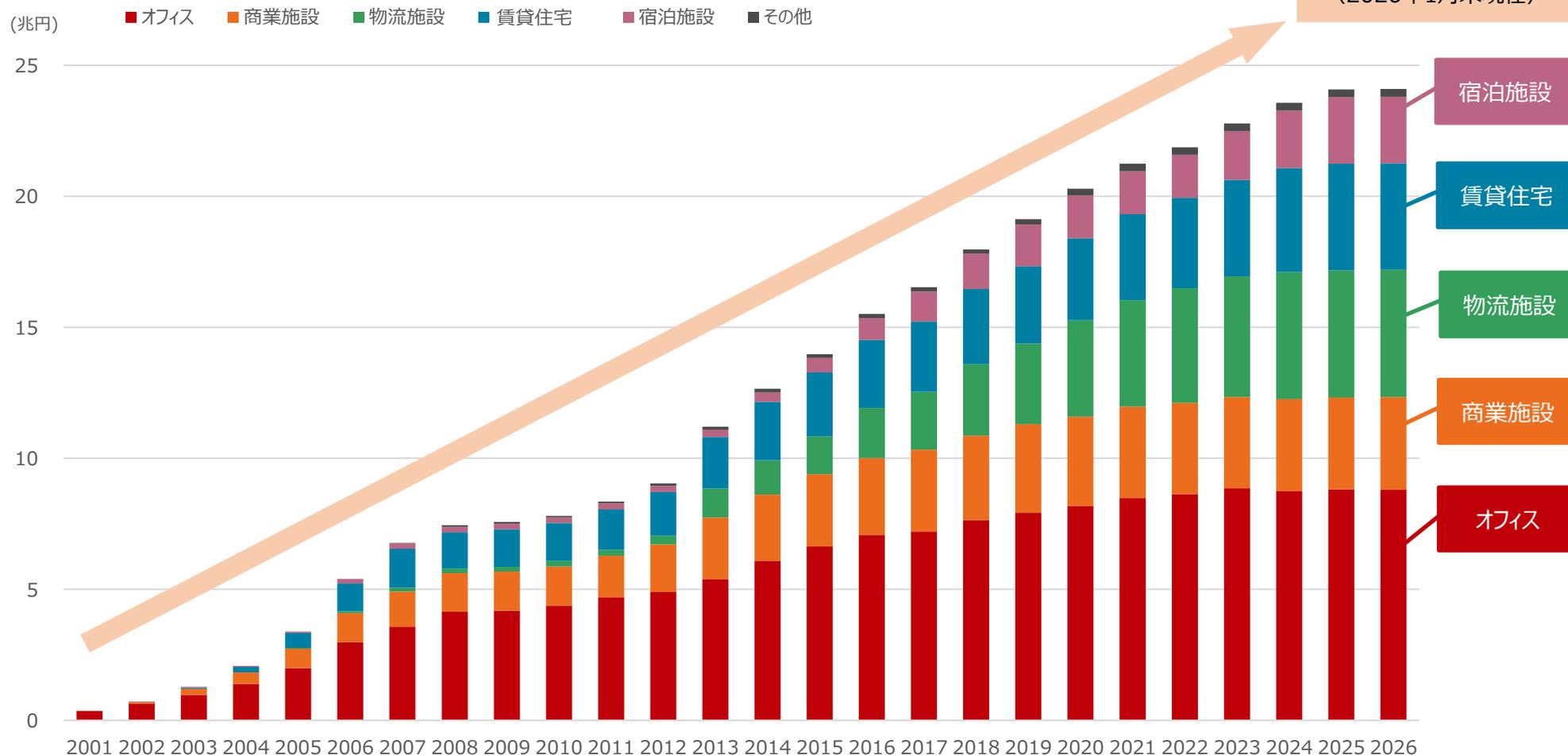
これまでの変遷



2001年9月10日にオフィスリート2銘柄が東京証券取引所に上場。

現在の資産規模は23兆7,597億円、58銘柄に拡大。

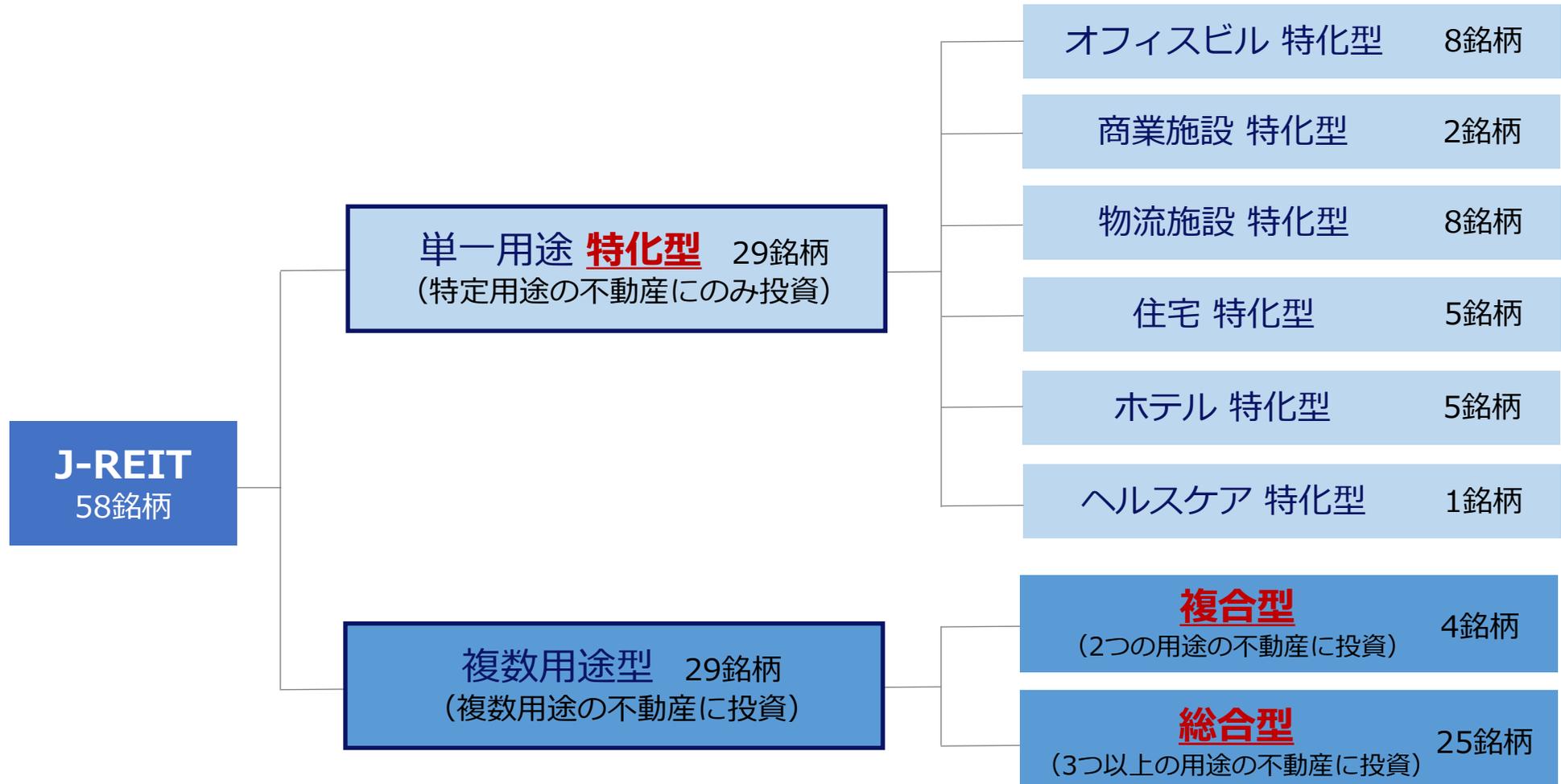
保有物件数
4,905件
(2026年1月末現在)



(注) 出典：開示資料およびARES J-REIT Databookを基に野村不動産投資顧問(株)が作成



特定用途の不動産にのみ投資する「**特化型**」のほか
複数用途の不動産に投資する「**複合型**」・「**総合型**」があります。



(注) 出典：不動産証券化協会「リート基礎セミナー」「J-REIT.jp」を基に野村不動産投資顧問(株)が作成



東証REIT指数（配当込み）は長期間に渡って安定成長を継続し、
株式との分散投資効果も期待できます。



(注) 出典：Bloomberg。2005年1月4日の数値を100として指数化。

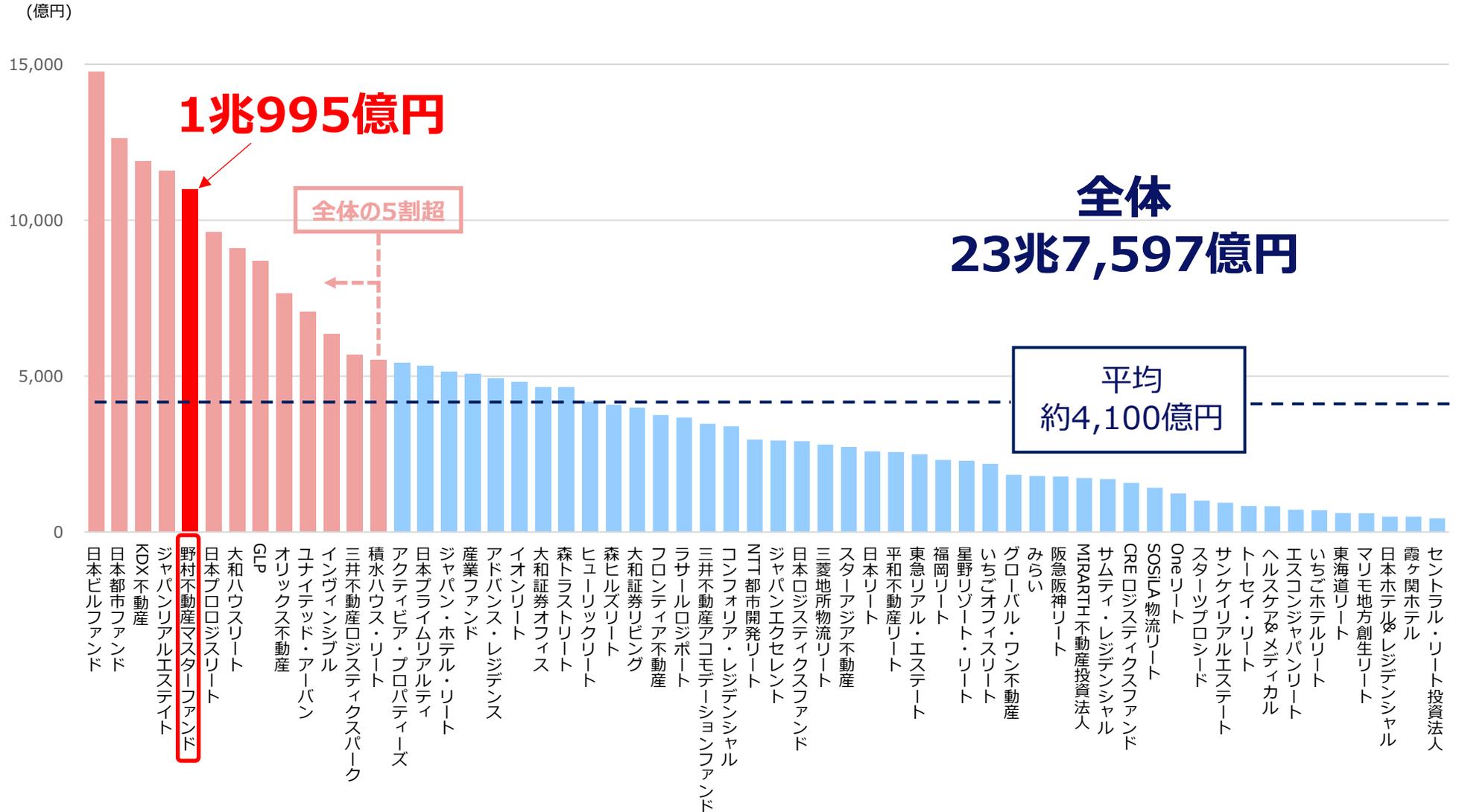
**J-REIT市場における
野村不動産マスターファンド
投資法人の位置付け**



取得価格合計の比較



上位13銘柄で全体の取得価格合計の5割超を占めており、2 極化が進展しています。(注1)



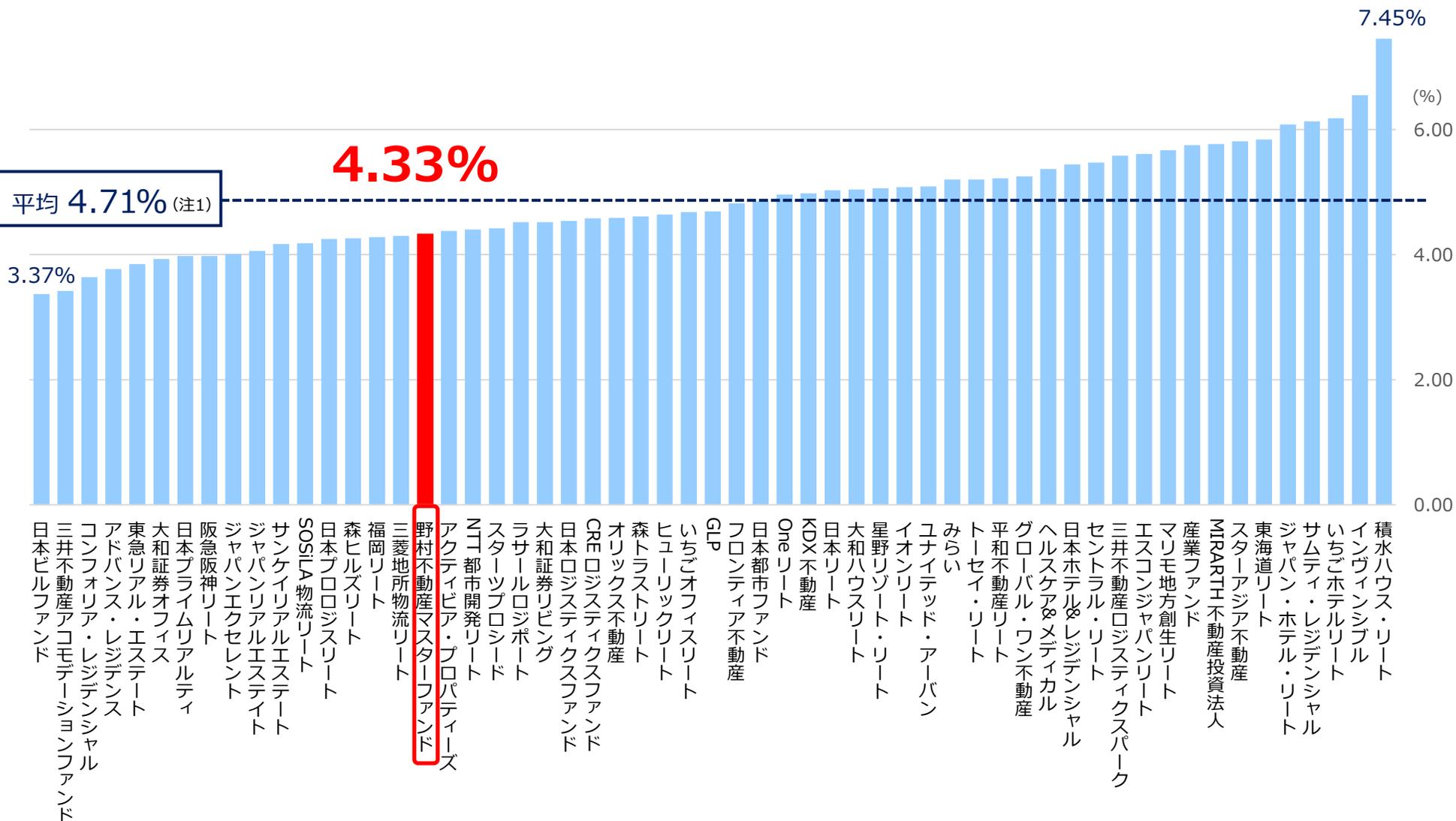
(注1) 2026年1月末日時点公表済みの各社直近決算資料より抜粋した直近期末時点の数値を表しています。

(注2) 記載未満の数値については切捨てて表記しています。

分配金利回りの比較



直近の平均分配金利回りは4.71%



(注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。

(注2) 2026年1月末日時点の投資口価格を基にQuickより出力した数値で、上場直後の霞ヶ関ホテルリート投資法人を除いております。



<p>投資法人名</p>	<p>野村不動産マスターファンド投資法人</p>		
<p>投資対象</p>	<p>総合型 (オフィス・物流・住宅・商業・ホテルなど)</p>		
<p>資産規模</p>	<p>10,995億円 (2025年8月末時点) J-REIT 全 58 社中 5 位</p>		
<p>投資情報</p>	<p>証券コード</p>	<p>決算期</p>	<p>格付け</p>
	<p>3462</p>	<p>2月・8月 (年2回)</p>	<p>JCR (長期発行体格付) AA 安定的</p>
	<p>投資口価格 (26年2月13日終値)</p>	<p>予想分配金</p>	
	<p>166,900円</p>	<p>26年2月期 3,624円</p>	<p>26年8月期 3,606円</p>

NMF 3つの特長

POINT 1

多様な不動産への投資を行う総合型REIT

POINT 2

資産規模1兆円を超える大型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

多様な不動産への投資を行う総合型REIT

POINT 2

資産規模1兆円を超える大型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

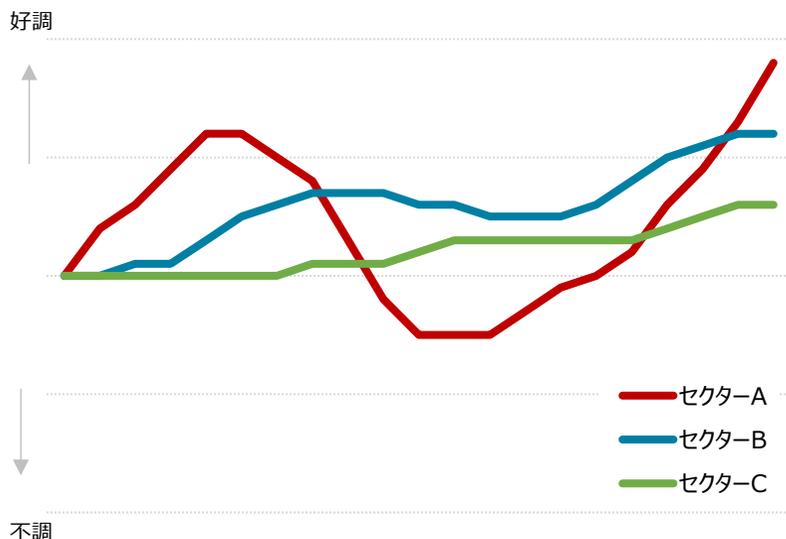




項目		特長	具体例
総合型	用途分散	異なるマーケットサイクルに適応した 安定的な成長	現在はオフィスと住宅が牽引 分配金も大きく成長
	柔軟性	売買マーケットに応じた 各種用途への選別投資	築浅のホテルを取得 築古の住宅(地方)を売却

用途分散

▶ 異なる賃貸マーケットサイクル (イメージ)



柔軟性

▶ 用途を跨いだ物件入替





25年8月末時点

	物件数	取得価格	築年数
オフィス	63件	4,346億円	28.4年
商業施設	51件	1,796億円	22.5年
商業施設（駅前立地）	24件	1,208億円	21.7年
商業施設（居住地立地）	27件	588億円	24.5年
物流施設	25件	2,414億円	13.1年
賃貸住宅	137件	2,105億円	16.9年
宿泊施設	8件	283億円	8.1年
その他	1件	49億円	-
ポートフォリオ合計	285件	10,995億円	21.3年

NMF 3つの特長

POINT 1

多様な不動産への投資を行う総合型REIT

POINT 2

資産規模1兆円を超える**大型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

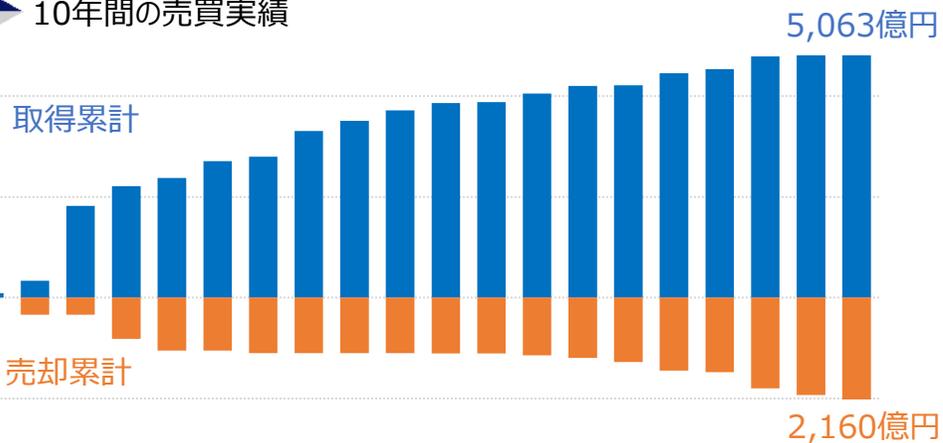




項目		特長	具体例
大型	適応力	物件入替推進力の向上 とスケールメリットの享受	物件入替がし易い コストメリットを享受し易い
	分散	物件・テナントが多く、 ダウンサイドリスクが小さい	大型テナントの退去影響等 が限定的

適応力

▶ 10年間の売買実績



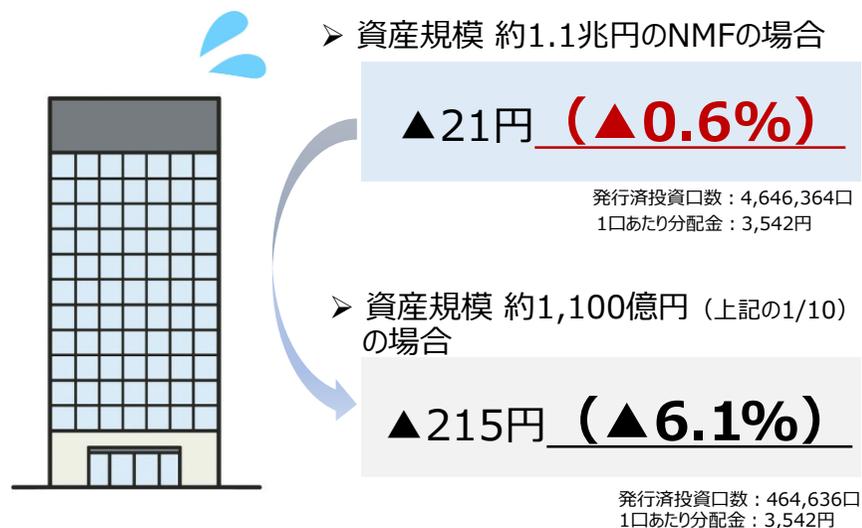
	2015年10月 (設立時)
物件数	257物件
平均築年数	19.3年
東京圏比率	79.9%



	2025年8月期
物件数	285物件
平均築年数	21.3年
東京圏比率	83.2%

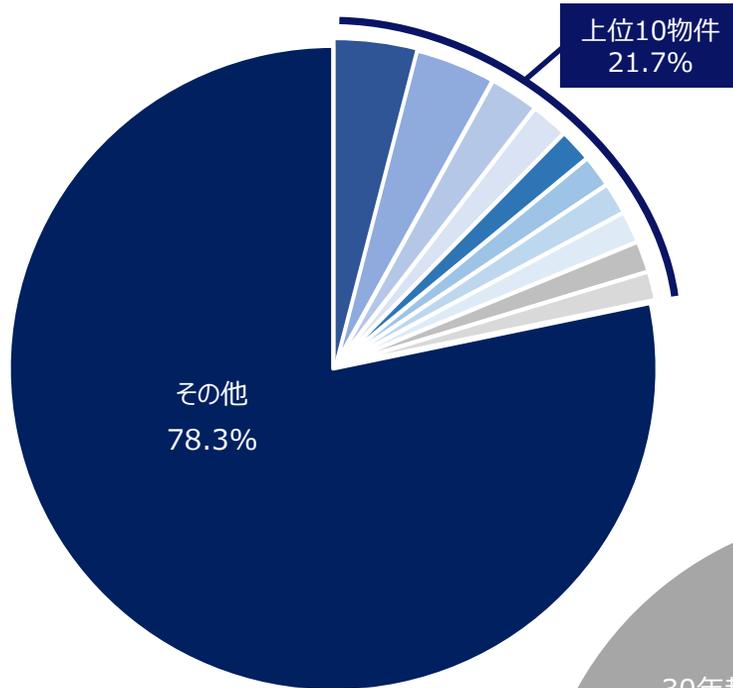
物件分散

▶ 1億円減収時の分配金影響 (例)

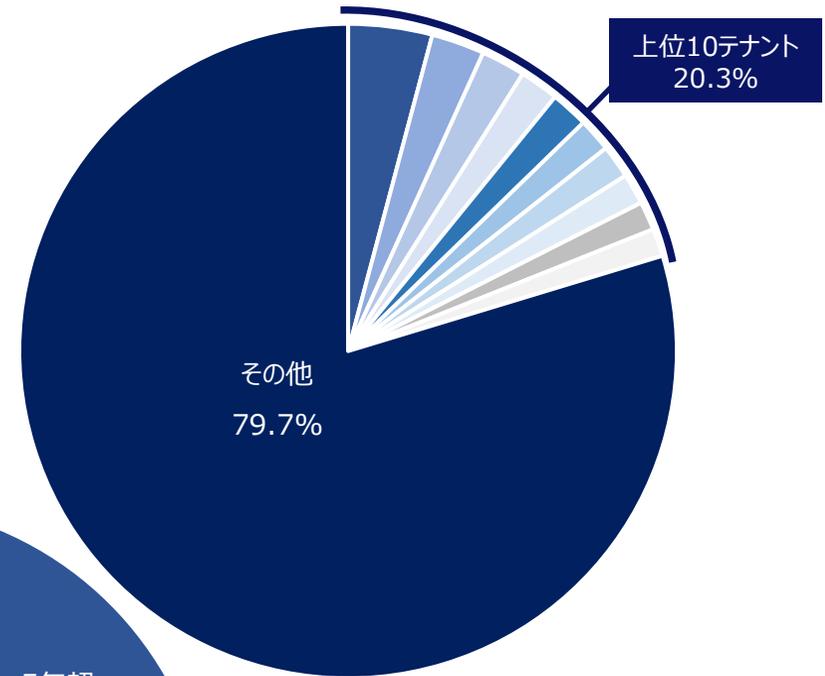




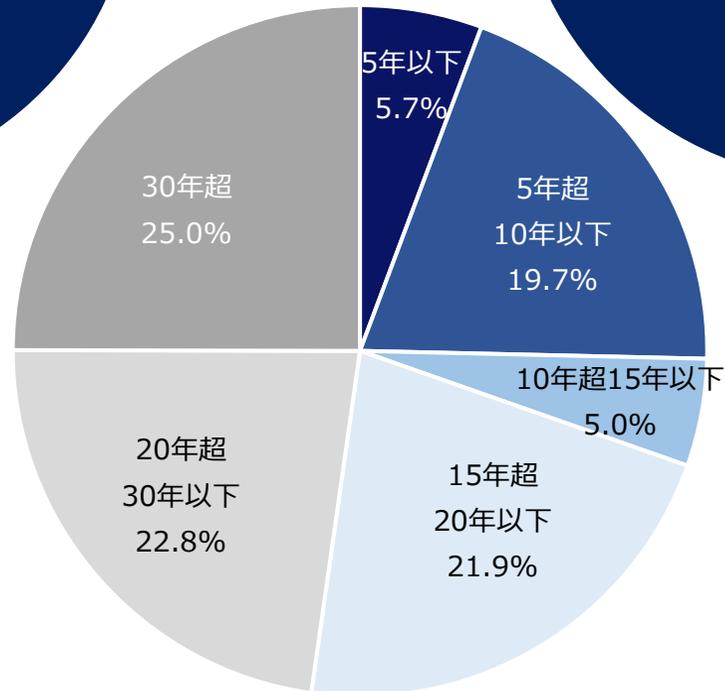
物件によるリスク分散



テナントによるリスク分散

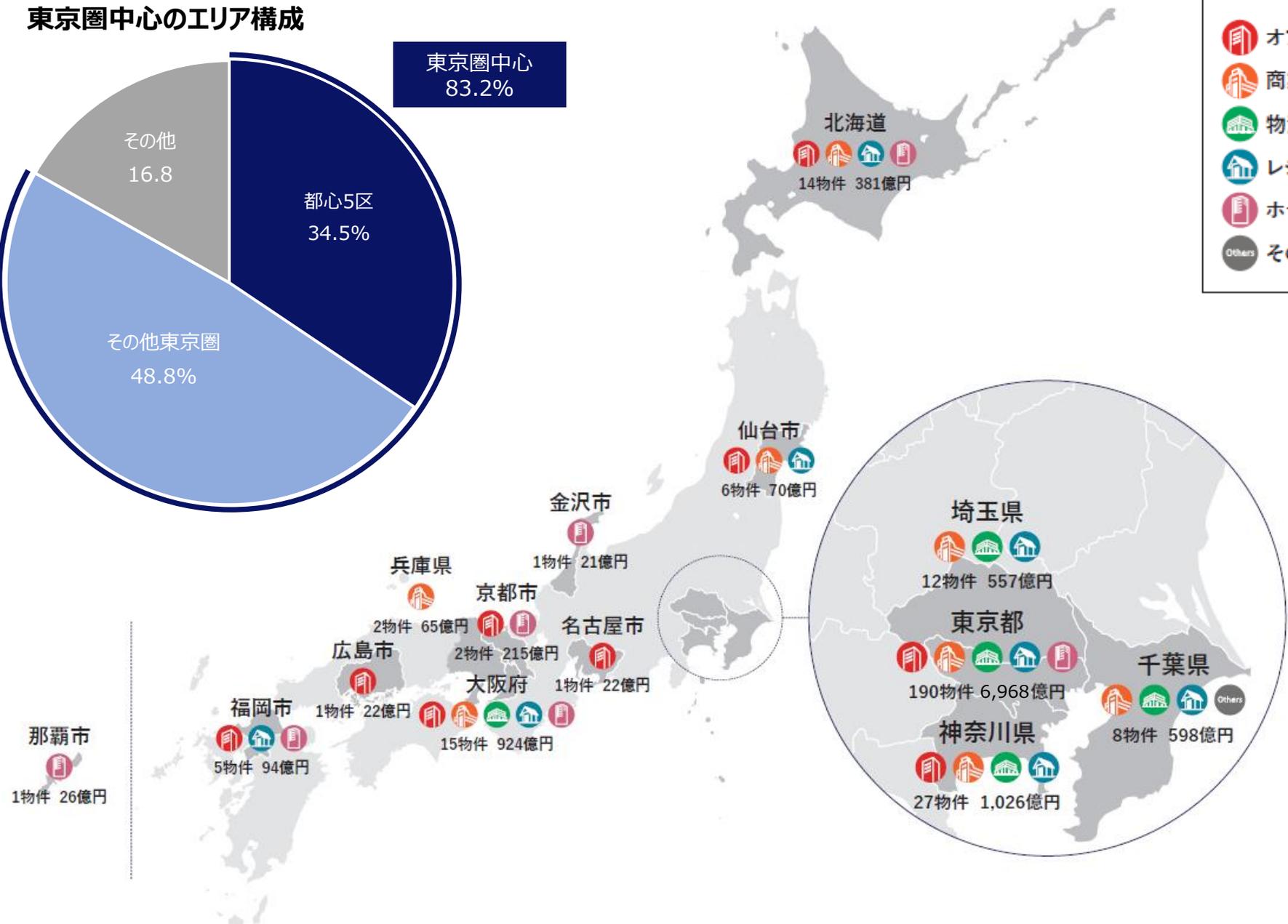
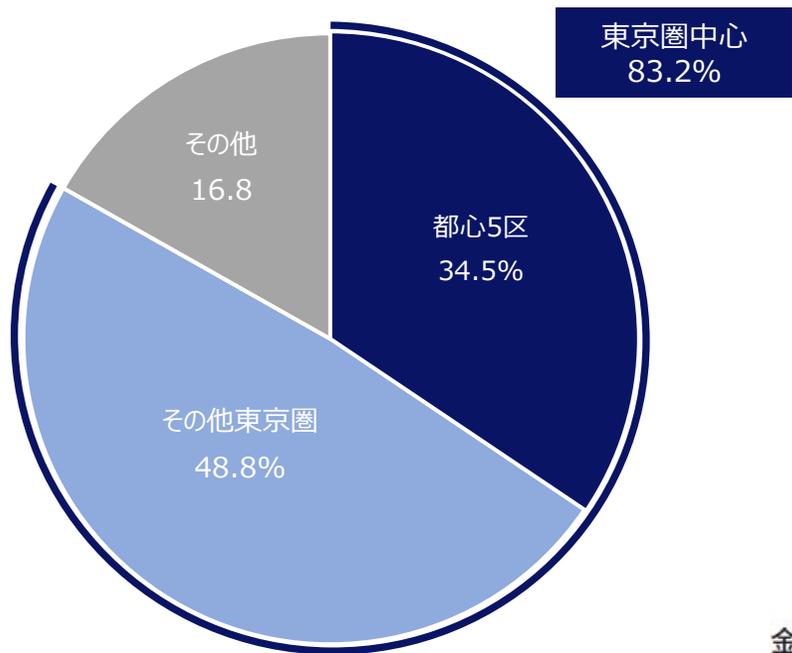


築年数の分散





東京圏中心のエリア構成



NMF 3つの特長

POINT 1

多様な不動産への投資を行う総合型REIT

POINT 2

資産規模1兆円を超える大型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

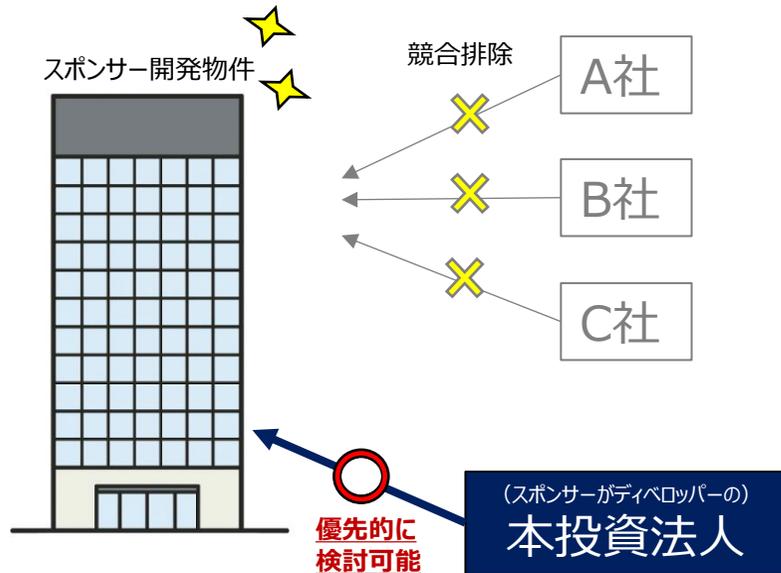
分配金





項目		特長	具体例
野村不動産グループ	開発力	築浅や好立地の 優良物件を優先的に検討可能	設立後スポンサーからの取得割合 約70%
	ブランド力	高品質なブランド物件をグループ会社にて継続運用	グループ会社への運営委託割合 約80%

開発力



ブランド力

<代表例>

pmo
PREMIUM MIDSIZE OFFICE



PROUD
FLAT



Landport



NMF 3つの特長

POINT 1

多様な不動産への投資を行う総合型REIT

POINT 2

資産規模1兆円を超える大型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

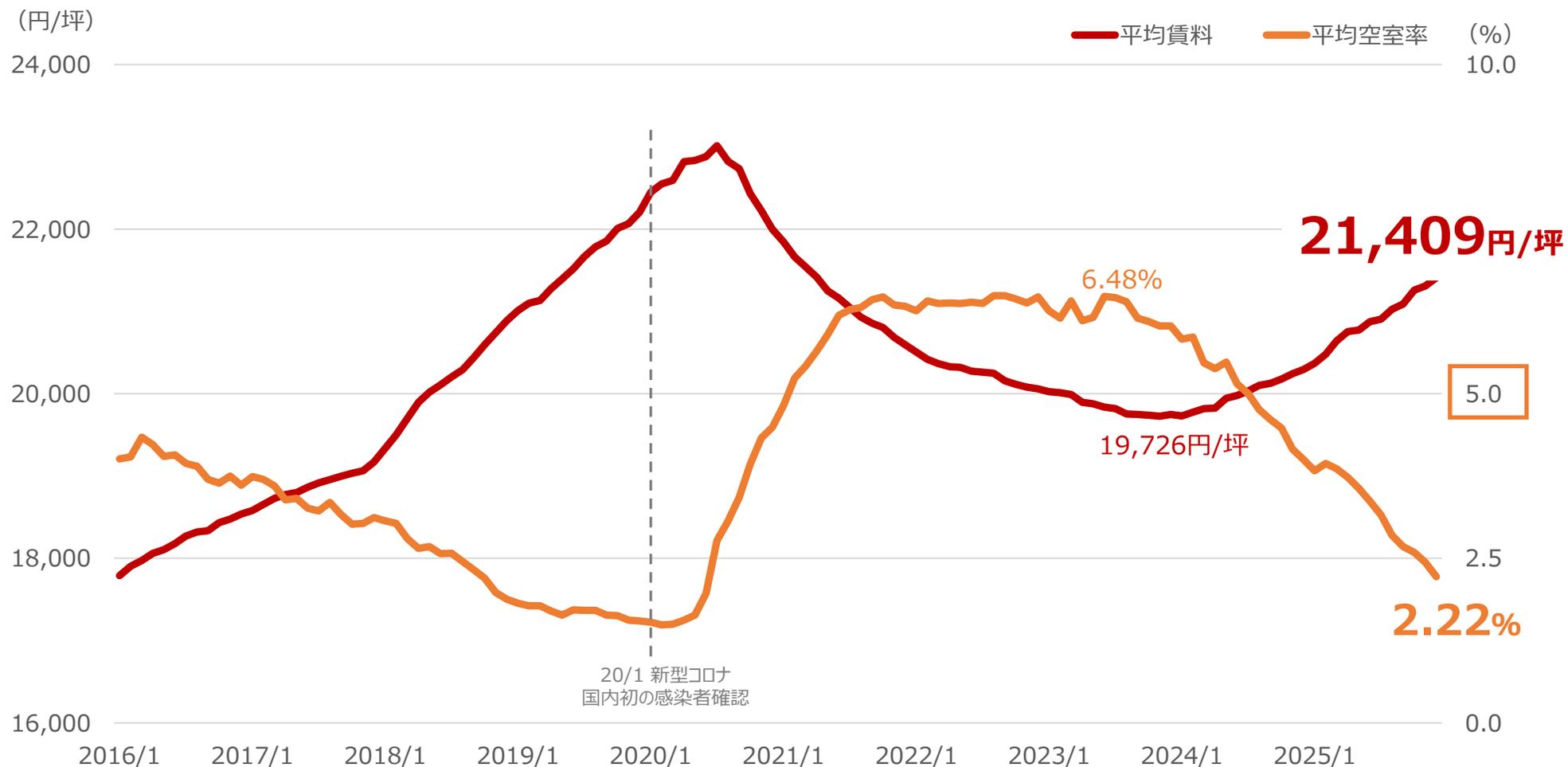
分配金





東京都心5区 平均賃料および空室率

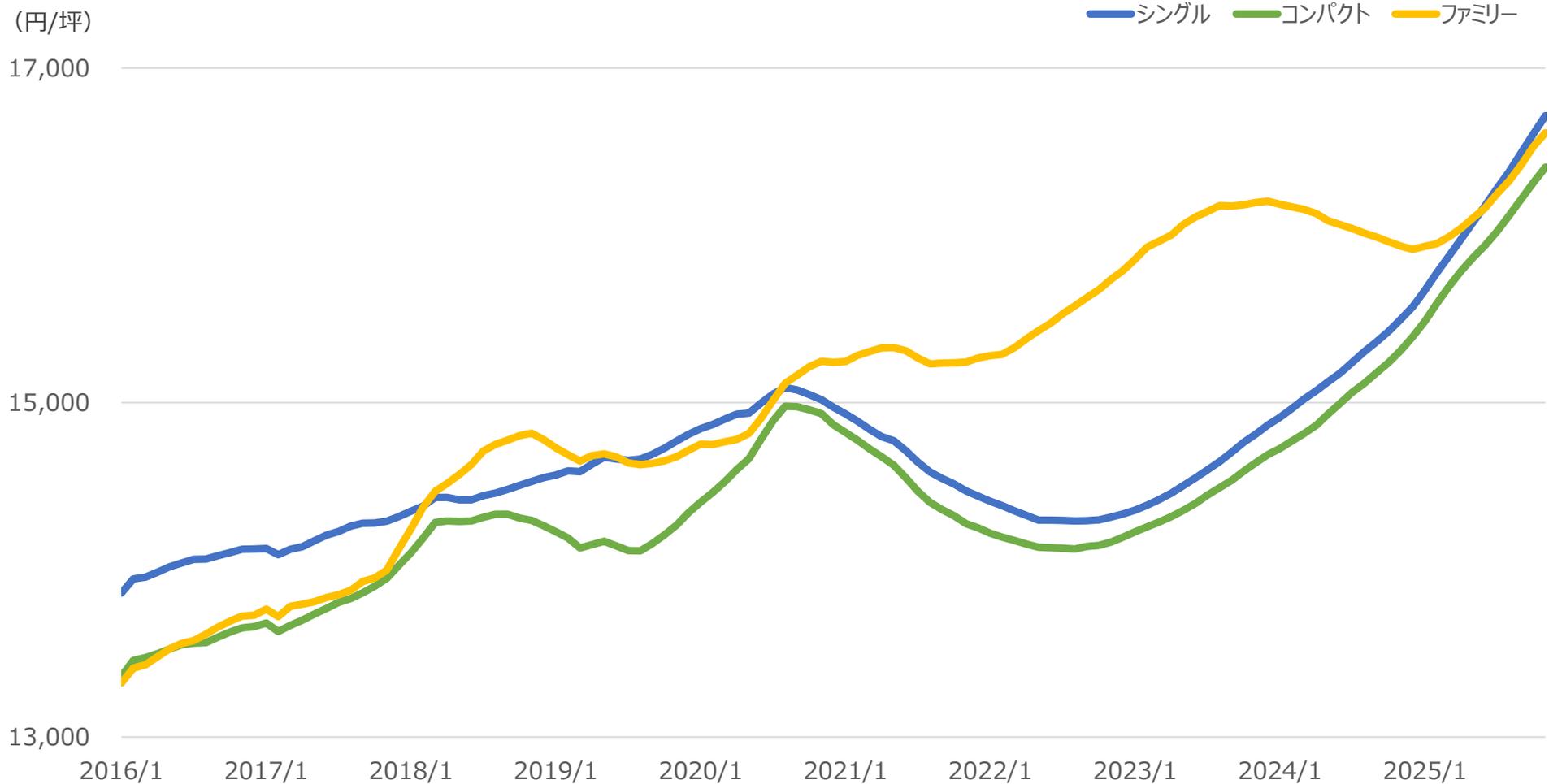
(千代田・中央・港・新宿・渋谷)



(注) 三鬼商事の開示数値を基に野村不動産投資顧問(株)が作成。



賃貸マンションの平均賃料単価 (注) (東京23区)

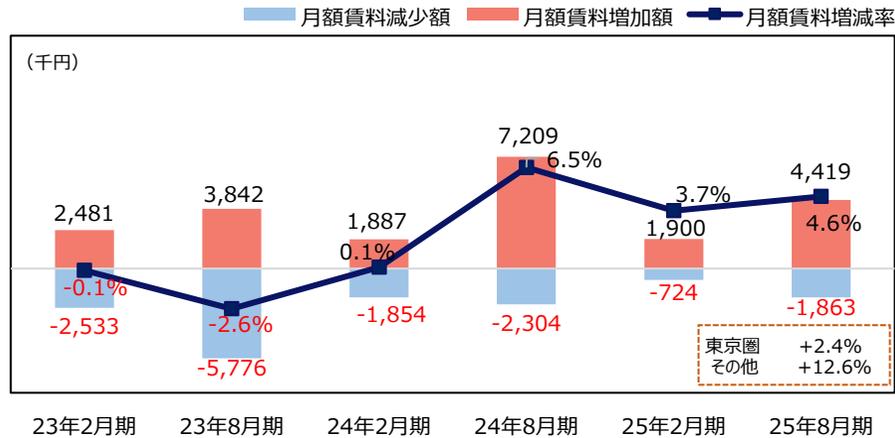


(注) 出所：スタイルアクト株式会社提供数値を基に、各月の数値を12か月後方移動平均にて野村不動産投資顧問(株)が作成。

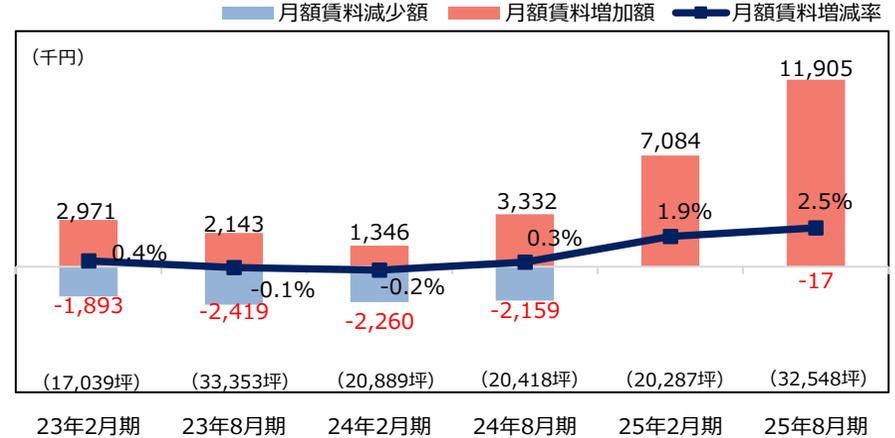


Office

テナント入替による賃料増減

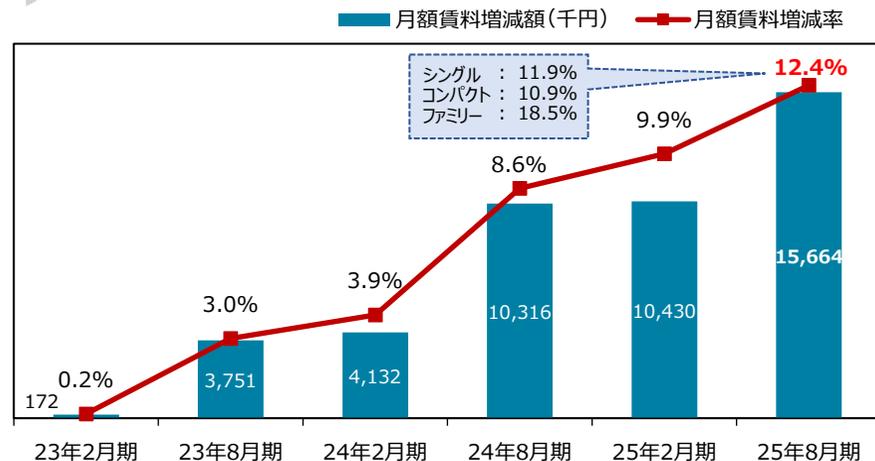


賃料改定（再契約）による賃料増減 (注1)

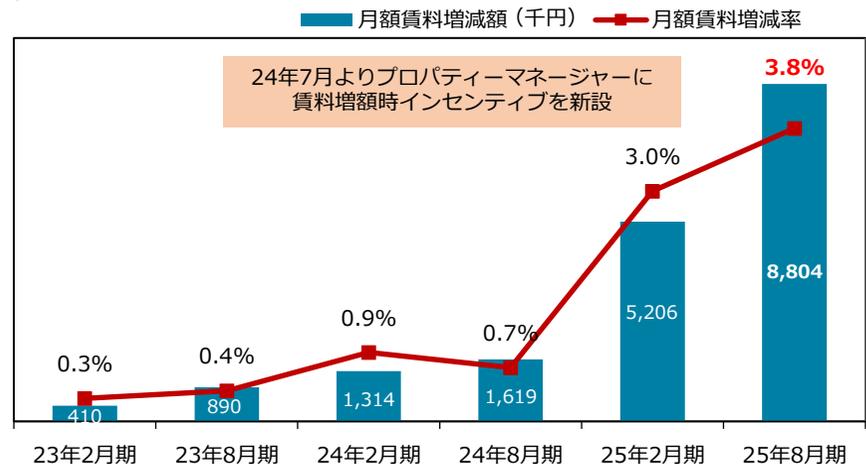


Residential

テナント入替による賃料増減 (注2)



賃料改定による賃料増減 (注2・3)



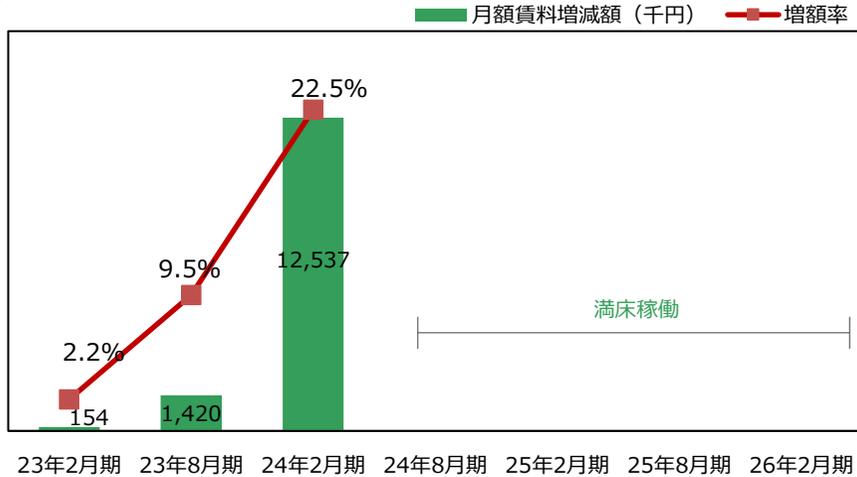
(注1) グラフ下部の () 内数値は、入替又は改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。

(注2) それぞれ、麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）の入替・更新実績を含んだ数値として算出しています。(注3) 期中改定を含みます。

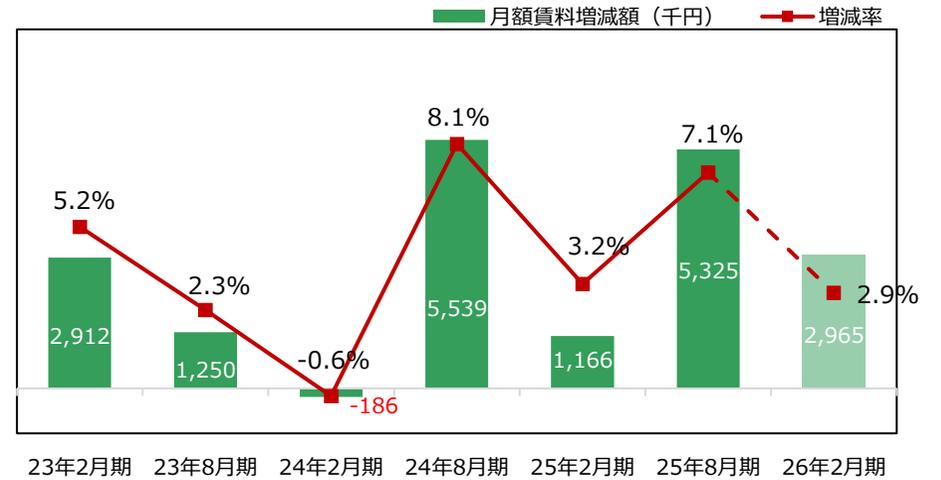


Logistics

テナント入替による賃料増減

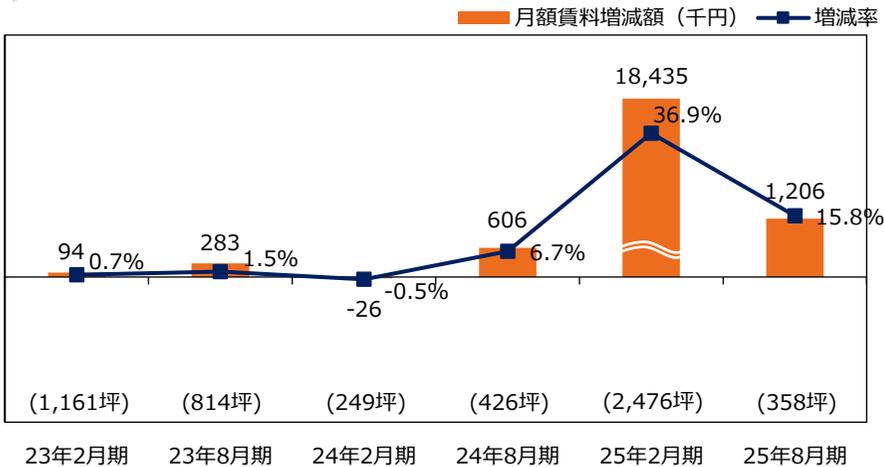


賃料改定 (再契約) による賃料増減

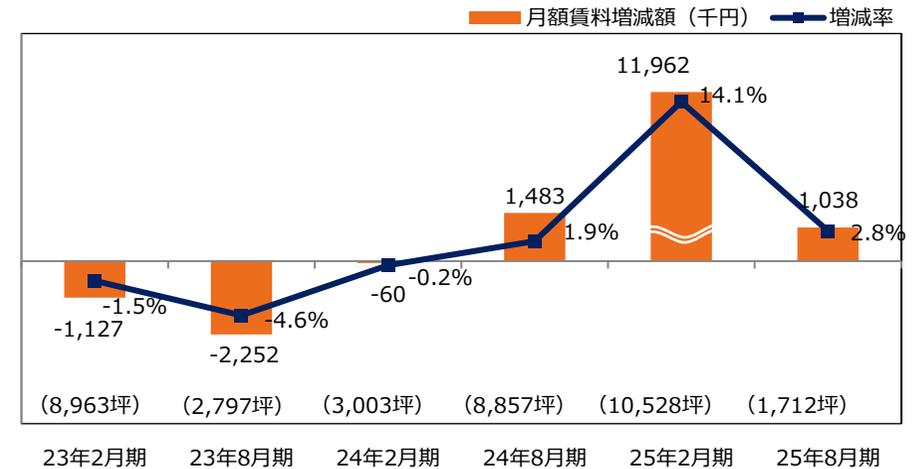


Retail

テナント入替による賃料増減 (注)



賃料改定による賃料増減 (注)



(注) 本集計は、売上歩合賃料による増減を加味していません。



Office

日本電気本社ビル（東京都港区）



麹町ミレニアムガーデン（東京都千代田区）



鑑定評価額	493億円
帳簿価格	445億円
竣工年月日	1990年1月17日
取得日	2006年3月3日

鑑定評価額	322億円
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

(注) 鑑定評価額および帳簿価格は25年8月期末時点の数値を記載しています。

▶ スポンサーが開発するブランドシリーズ



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田町Ⅱ（東京都港区）



H¹O青山（東京都渋谷区）



全室個別空調、有人受付による来客対応、共用部ラウンジ等が充実した「**クオリティスマールオフィス**」



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



鑑定評価額	119億円
帳簿価格	90億円
竣工年月日	2016年9月16日
取得日	2018年3月1日



免震装置

(注) 鑑定評価額および帳簿価格は25年8月期末時点の数値を記載しています。

▶ スポンサーが開発するブランドシリーズ



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（千葉県習志野市）





Residential

深沢ハウス HI棟(東京都世田谷区)



鑑定評価額	98億円
帳簿価格	67億円
竣工年月日	2004年6月8日
取得日	2006年12月8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

(注) 鑑定評価額および帳簿価格は25年8月期末時点の数値を記載しています。

▶ スポンサーが開発するブランドシリーズ

PROUD FLAT

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**

プライドフラット白金高輪
(東京都港区)



プライドフラット浅草トレサージュ
(東京都台東区)





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	204億円
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

中座くいだおれビル(大阪府大阪市)



鑑定評価額	178億円
帳簿価格	137億円
竣工年月日	2004年2月18日
取得日	2017年3月31日

25年3月26日 大規模リニューアル完了・開業

▶ スポンサーが開発するブランドシリーズ



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

GEMS市ヶ谷(東京都千代田区)



MEFULL千歳烏山(東京都世田谷区)



(注) 鑑定評価額および帳簿価格は25年8月期末時点の数値を記載しています。



Hotel



**ラ・ジェント・ステイ函館駅前
/HAKOVIVA**
(北海道函館市)

鑑定評価額	85億円
帳簿価格	64億円
竣工年月日	2019年10月11日
取得日	2024年9月6日



MIMARU SUITES 東京浅草
(東京都台東区)

鑑定評価額	34億円
帳簿価格	24億円
竣工年月日	2022年2月7日
取得日	2024年4月3日



KOKO HOTEL 京都三条
(京都府京都市)

鑑定評価額	37億円
帳簿価格	32億円
竣工年月日	2020年12月16日
取得日	2023年9月28日



ホテル・アンドルームス新大阪
(大阪府大阪市)

鑑定評価額	53億円
帳簿価格	43億円
竣工年月日	2018年7月10日
取得日	2024年10月1日

(注) 鑑定評価額および帳簿価格は25年8月期末時点の数値を記載しています。

NMF 3つの特長

POINT 1

多様な不動産への投資を行う**総合型REIT**

POINT 2

資産規模1兆円を超える**大型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

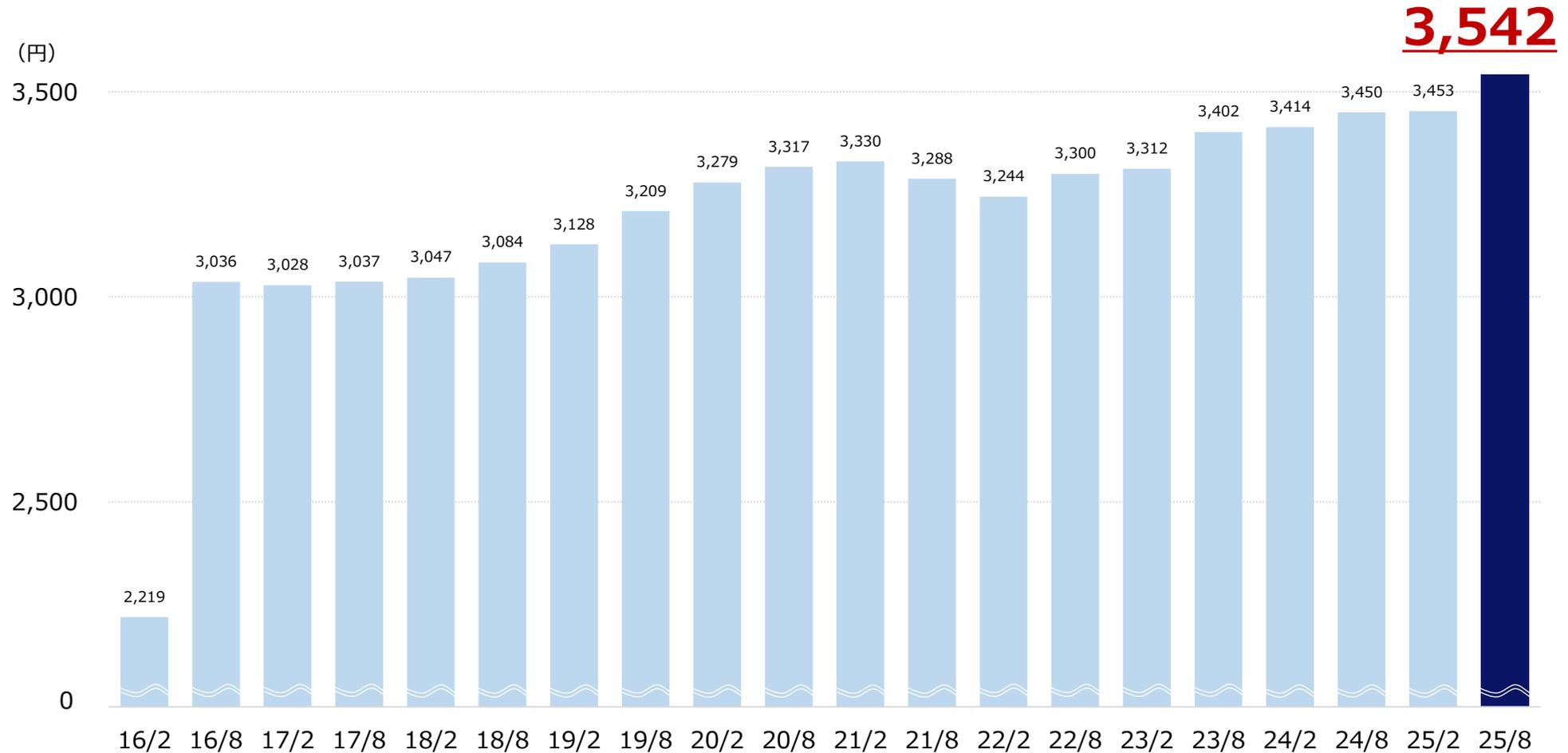
分配金



分配金の推移



設立来、分配金は安定して成長しています。

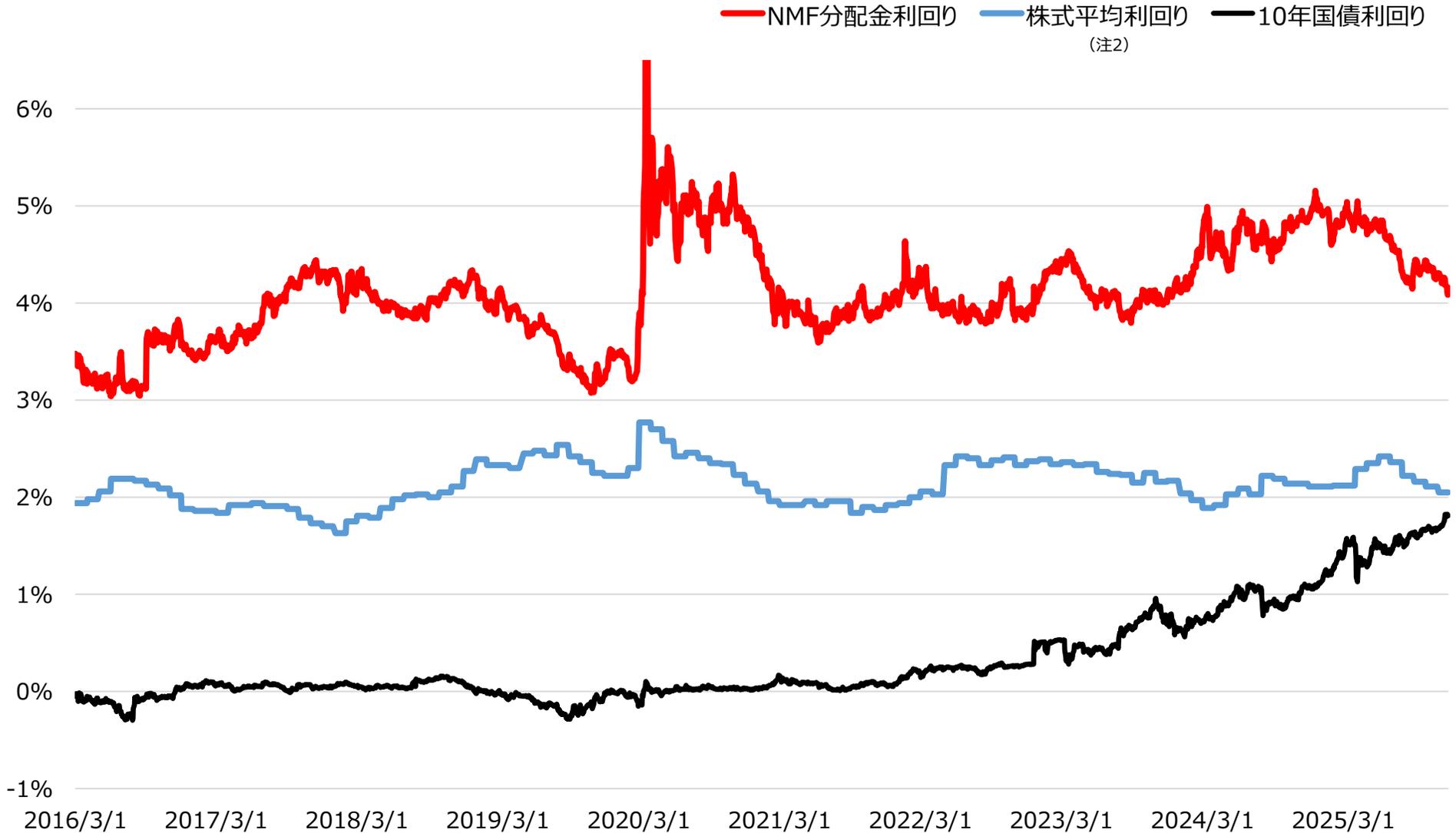


(注) 16/2は5か月での決算。

分配金利回りの推移



分配金利回りは4%前後で推移しています。(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利回りの月次推移を、22年4月～は東証プライム市場の加重平均利回りの月次推移を記載しています。

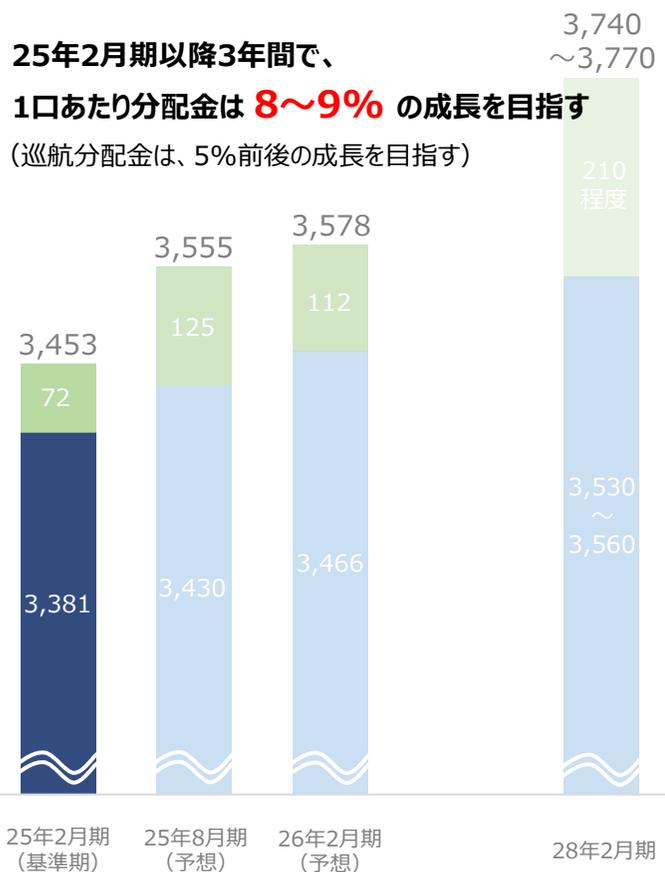
分配金に関する中期目標



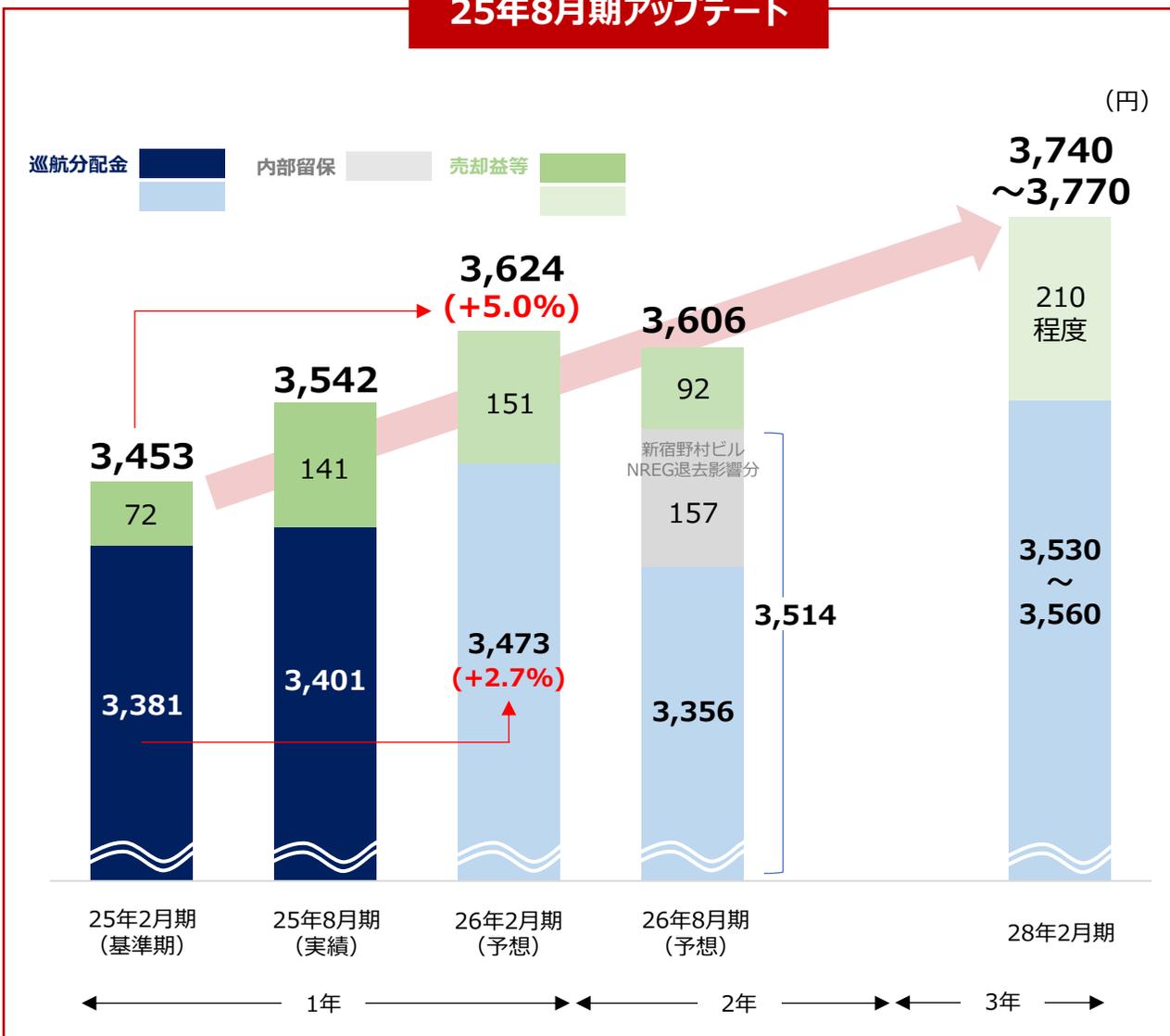
持続的な売却益の計上と好調な内部成長により、分配金目標の早期達成を目指す

【再掲】
25年4月17日公表

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)



25年8月期アップデート



補足資料

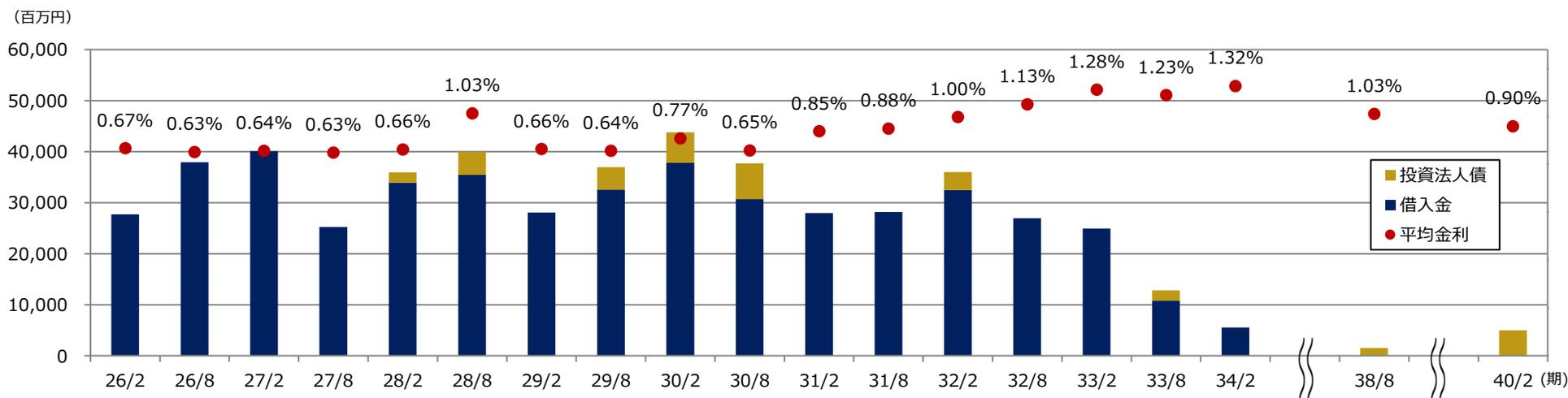




有利子負債の状況 (25/8期末時点)

	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	25年8月期
有利子負債の残高	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	522,220百万円
平均残存年数	4.70年	4.65年	4.39年	4.22年	4.09年	4.03年
平均借入金利	0.68%	0.68%	0.68%	0.72%	0.78%	0.81%
固定金利比率	94.6%	92.9%	91.9%	90.5%	85.4%	83.5%
ESGファイナンス残高	12,500百万円	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
LTV水準 (注)	46.3% (36.5)%	46.2% (36.3)%	46.3% (36.2)%	46.4% (35.9)%	46.8% (36.2)%	46.3% (35.6)%

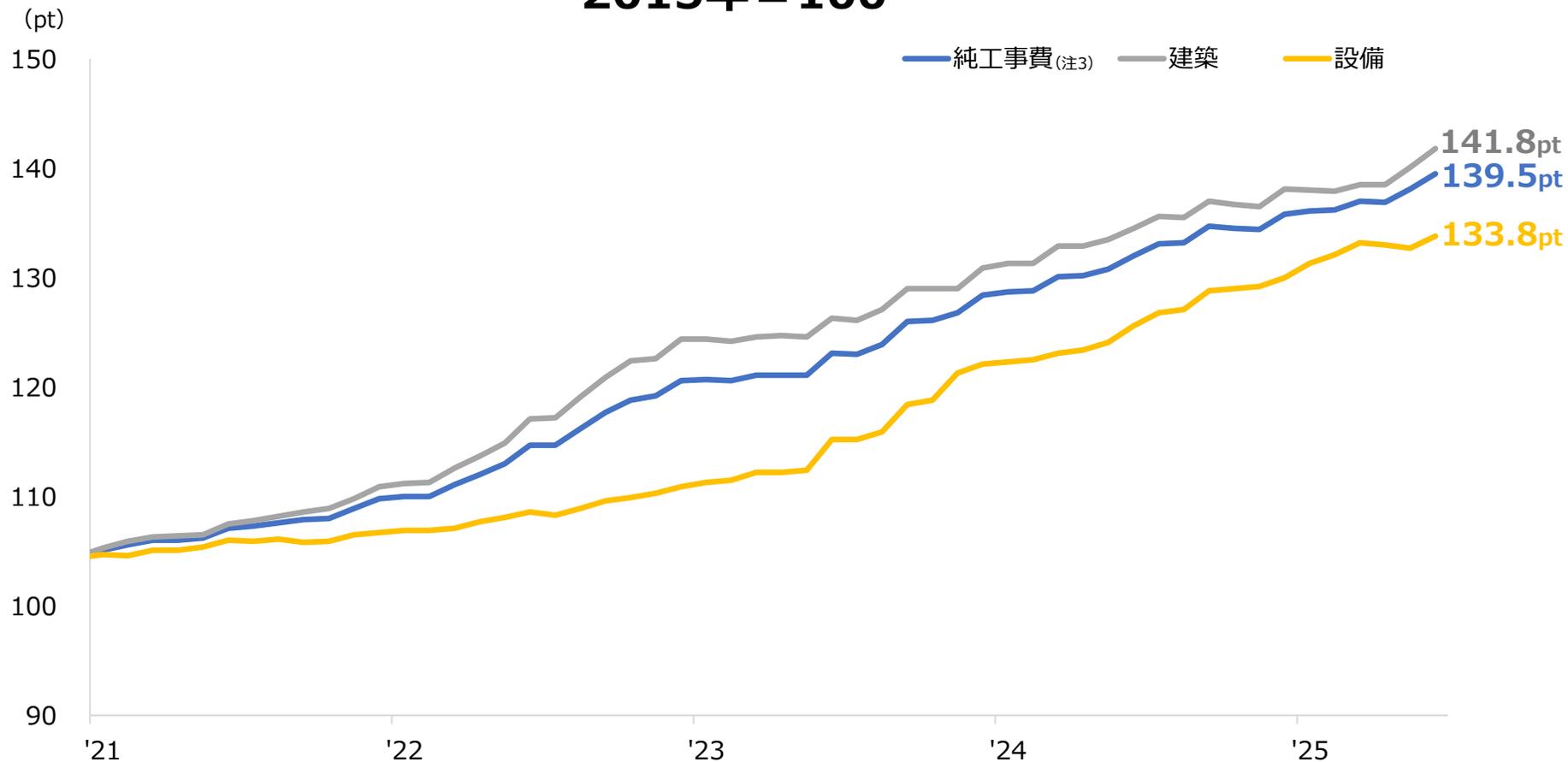
返済期限の分散化 (25/8期末時点)



(注) 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。



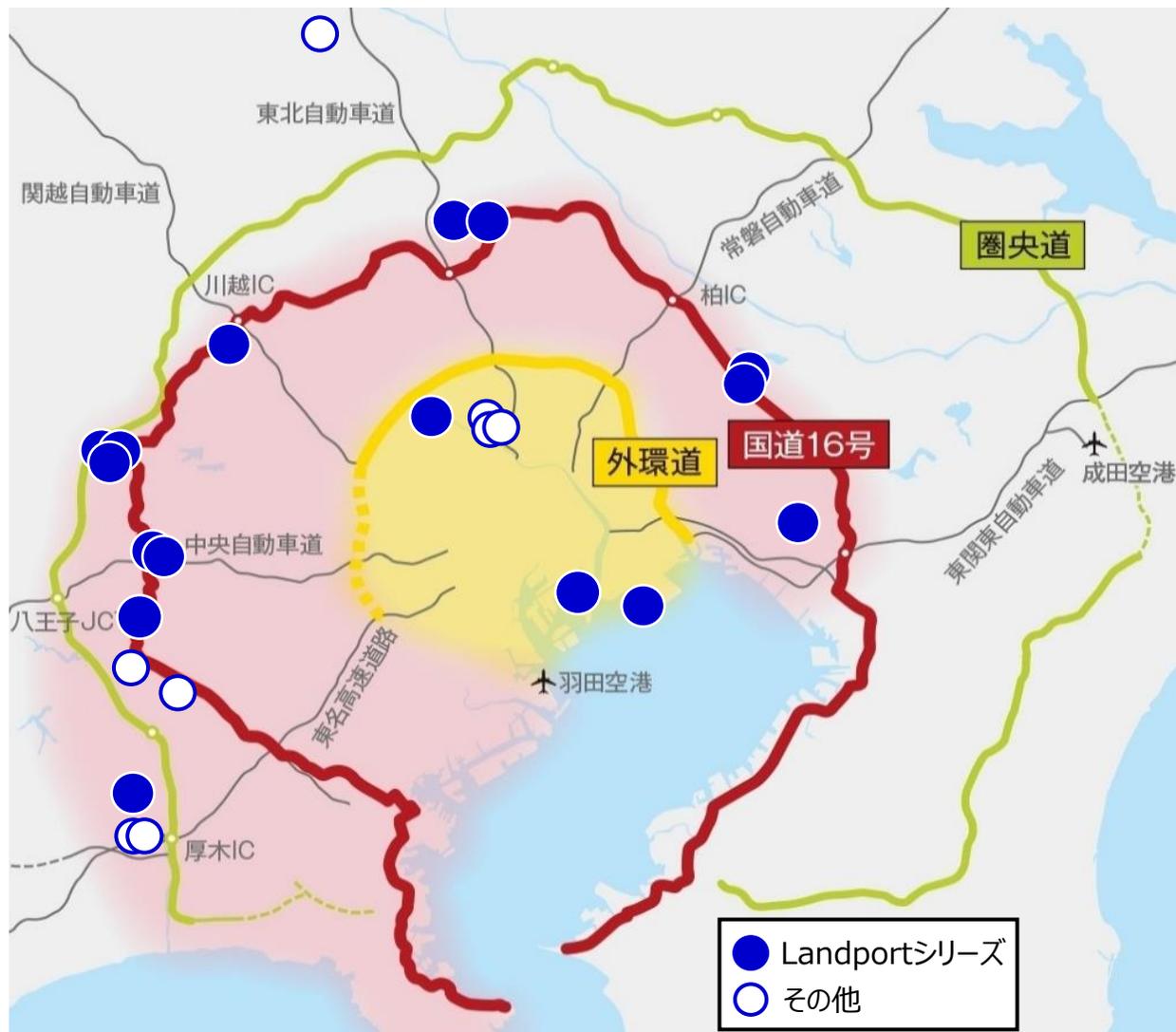
建設物価 建築費指数 2015年 = 100



(注1) 出所：一般財団法人 建設物価調査会の公表データより野村不動産投資顧問(株)が作成。
 (注2) 対象は、標準指数 東京、オフィス RC造「建設物価 建築費指数」は一般財団法人 建設物価調査会の登録商標です。
 (注3) 工事原価から現場経費（現場作業事務所の経費で、人件費・設計費・保険料等）を除いたものです。



需要の底堅い「外環道エリア（黄色）」・「国道16号線（赤色）」に概ね分布





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。