



MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

本日公表の「国内不動産信託受益権の取得及び
国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」他、
についての補足説明資料

July 9, 2024

MASTER FUND



ポートフォリオの強化

① 優良な資産への入替継続

✓ 優良な物流を取得し、オフィスを手放す

【取得】 Landport多摩（物流）



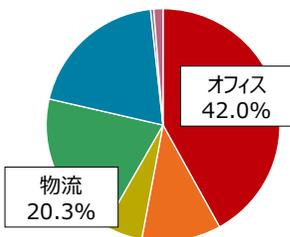
2022年6月竣工
取得予定価格
175億円

【売却】
晴海Y棟

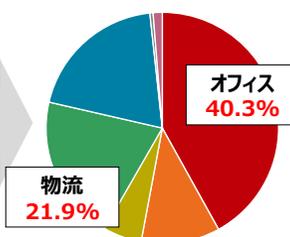


2001年12月竣工
売却予定価格
228億円

2024年4月末日時点



本件取引後

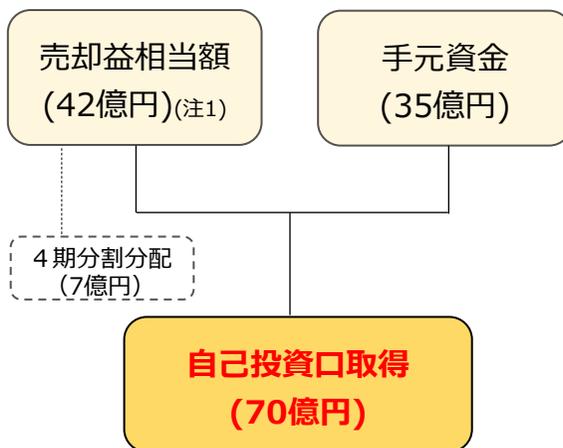


オフィス比率を**42.0%→40.3%**に低減

投資主還元施策

② 自己投資口の取得

✓ 軟調な投資口価格へ対応

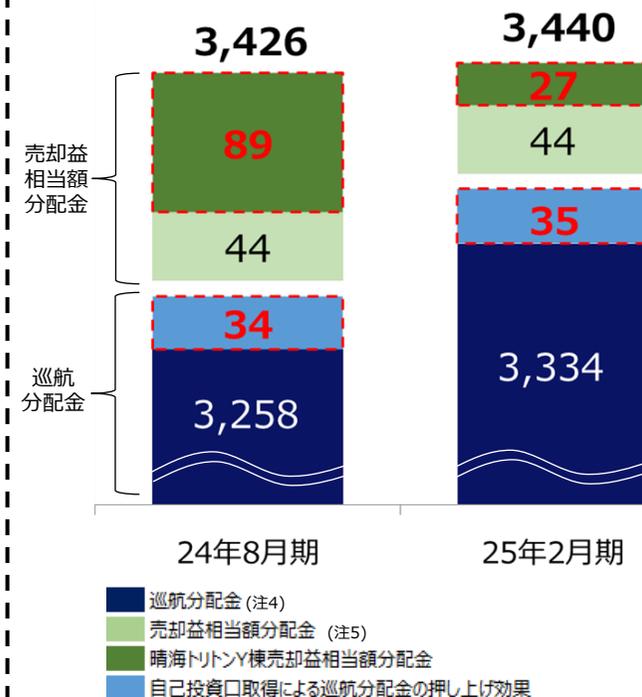


取得価額総額	70億円（上限）
取得投資口総数	60,000口（上限）
取得期間	24.7.10～24.8.15
取得割合	1.27%

③ 分配金の向上

✓ 自己投資口取得による分配金の押し上げ
✓ 基本戦略に基づき4期分割分配(注2)も実施

< 分配金イメージ > (注3)



(注1)発生した売却益に、資産運用報酬Ⅱの増加影響等を加味しています。以下同じです。

(注2)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。

(注3)分配金イメージは、取得予定価額総額に対して2024年7月5日終値（141,600円）にて49,435口取得とした場合の試算値であり、24年8月期は本日公表の業績予想、25年2月期は4月17日公表の業績予想に4期分割分配及び自己投資口取得の押し上げによる想定影響を反映しているため、実際とは異なります。

(注4)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増加影響等を除く) + 内部留保取崩し)。

(注5)公表済の譲渡 (①PU金山、PU上前津及びPU千早、②野村不動産上野ビル、③PU飯田橋) による売却益相当額を指します。



軟調な投資口価格を背景に、投資主還元を多様化



戦略の公表・推進

適切な環境認識

状況を踏まえて 投資主還元を多様化

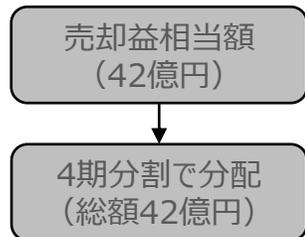
堅調な運用状況に対して
軟調な投資口価格の推移



基本戦略

発生した売却益相当額は
全て4期分割分配に活用

(イメージ)



本投資法人の特長を活かし、
自己投資口取得と4期分割分配による投資主還元

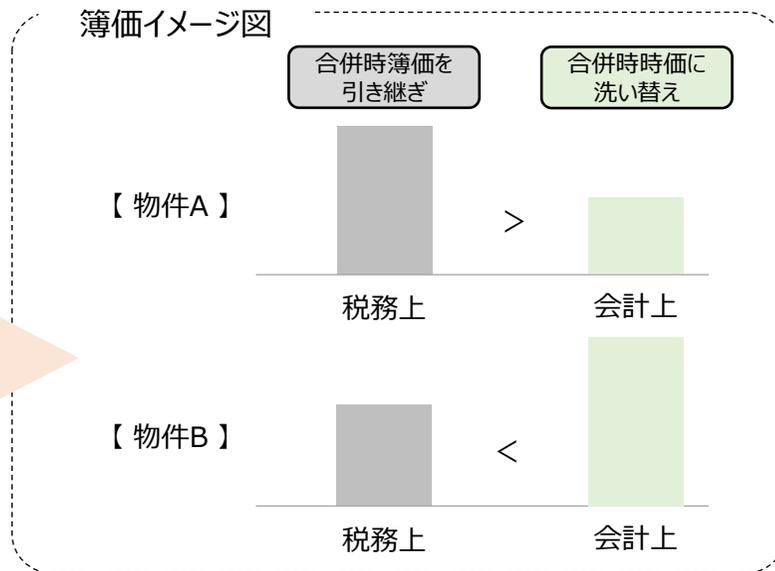
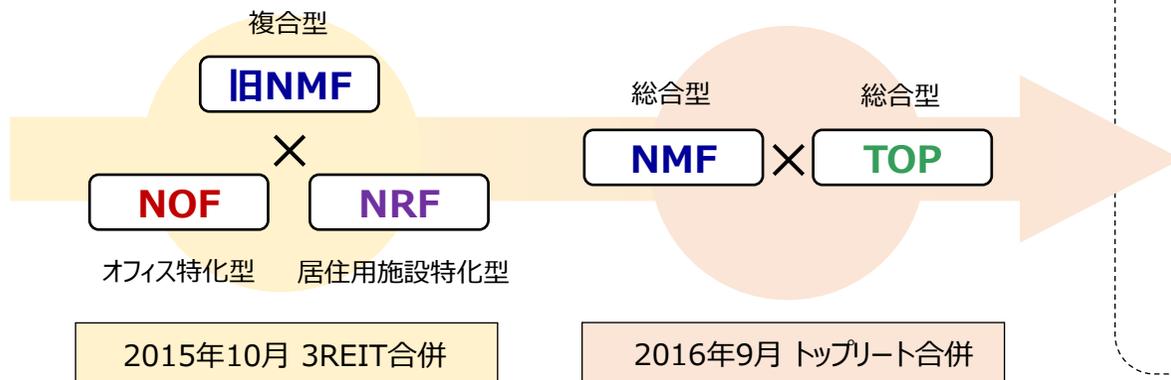


含み益を顕在化し、自己投資口を取得



▶ 2度の合併を経て、会計・税務上の簿価が相違

各合併での消滅投資法人にあたるNOF、NRF、TOPが保有していた物件について、合併後の会計上簿価は合併時の時価（＝鑑定評価）、合併後の税務上簿価は消滅投資法人の税務上簿価を引き継ぐため、結果として税務・会計上の簿価に差異が生じた。



▶ 晴海トリトンY棟売却益相当額の取り扱い

トップリートが保有していた晴海トリトンY棟については、従前簿価が合併時の時価（＝鑑定評価）よりも高く、税務上簿価 > 会計上簿価となっているため、売却価格に対する損益金額が異なる。



**会計上は売却益だが
税務上は売却損なので、
課税所得にはならない**

⇒ 会計上売却益が分配必須とならず、
導管性要件等を満たしつつ売却益の一部
を内部留保することで、
フリーキャッシュとして今後も活用可能 (注2)

(注1) 本投資法人では会計上の売却益を除く当期純利益に正のれん償却額等を利益超過分配することを原則的な配分方針としていますが、会計上の売却益が発生した場合に利益超過分配の一部を分配しないことにより、フリーキャッシュとして留保することが可能です。(注2) 決算期毎にフリーキャッシュとして留保できる金額については上限があります。



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。