

各位

不動産投資信託証券発行者名
野村不動産マスターファンド投資法人
代表者名 執行役員 吉田 修平
(コード番号：3462)

資産運用会社名
野村不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 片山 優臣
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 増子 裕之
03-3365-8767 nmf3462@nomura-re.co.jp

2024年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

野村不動産マスターファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2024年4月17日付「2024年2月期 決算短信（REIT）」にて公表しました本投資法人の2024年8月期（第18期 2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 2024年8月期（第18期 2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況の予想修正の内容

| | 営業収益 | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 | 1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない) | 1口当たり 利益超過 分配金 | 1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む) |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------------------------|----------------------|----------------------------------|
| 前回発表 予想(A) | 百万円 40,541 | 百万円 15,513 | 百万円 13,273 | 百万円 13,272 | 円 2,810 | 円 492 | 円 3,302 |
| 今回修正 予想(B) | 百万円 45,153 | 百万円 19,809 | 百万円 17,569 | 百万円 17,568 | 円 3,391 | 円 0 | 円 3,391 |
| 増減額 (B-A) | 百万円 4,611 | 百万円 4,296 | 百万円 4,296 | 百万円 4,296 | 円 581 | 円 △492 | 円 89 |
| 増減率 | % 11.4 | % 27.7 | % 32.4 | % 32.4 | % 20.7 | % △100.0 | % 2.7 |

(参考)

予想期末発行済投資口数 4,715,200口、予想1口当たり当期純利益 3,726円

(注1) かかる予想数値は別紙「2024年8月期（第18期 2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨て、%は小数点第二位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

2. 修正の理由

本日付「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」にて公表した資産の譲渡に伴い、売却益4,682百万円が発生する見込みです。このため、2024年4月17日付「2024年2月期 決算短信（REIT）」にて公表しました本投資法人の2024年8月期（第18期 2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況及び分配金の予想の前提に変更が生じたことから、運用状況の予想の修正を行うものです。

今回の予想数値は、本日付「自己投資口の取得及び消却に関する事項の決定に関するお知らせ」にて公表した自己投資口の取得及び消却による発行済投資口数への影響は、本日時点では未定であるため考慮していません。

なお、2024年4月17日付「2024年2月期 決算短信（REIT）」にて公表しました2025年2月期（第19期 2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況及び予想分配金については、影響が軽微であるため現時点において修正はありません。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.nre-mf.co.jp>

2024年8月期（第18期 2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況の予想の前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|---------------------|---|
| 計算期間 | <ul style="list-style-type: none"> 2024年8月期（第18期）：2024年3月1日～2024年8月31日 |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している不動産等（293物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、2024年8月期（第18期）末までに1物件を取得し、1物件を売却する予定です。 本日付「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」にて公表した「晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY」については2024年7月31日に譲渡し、「Landport 多摩」については2024年8月1日に取得し、その他2024年8月期（第18期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しています。 物件売却益として、2024年8月期（第18期）に5,304百万円の計上を想定しています。 |
| 営業費用 (のれん償却額を除く) | <ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業費用については、2024年8月期（第18期）に18,189百万円と想定しています。 公租公課については、2024年8月期（第18期）に3,642百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。なお、物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、2024年に取得した資産に係る固定資産税及び都市計画税は2024年8月期（第18期）には費用計上されません。 外注委託費等（建物管理委託費、プロパティ・マネジメント報酬等）については、2024年8月期（第18期）に3,000百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。 建物の修繕費については、本投資法人の資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、当該営業期間に必要と想定される額を賃貸事業費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。なお、修繕費については、2024年8月期（第18期）に1,753百万円を計上することを想定しています。 減価償却費については、2024年8月期（第18期）に5,765百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。 その他営業費用（資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者への報酬等）については、2024年8月期（第18期）に4,532百万円と想定しています。 |
| のれん償却額 | <ul style="list-style-type: none"> のれんについては、企業結合会計基準に従い、20年間にわたって定額法により定期的に償却する予定であり、のれん償却額として2024年8月期（第18期）に2,622百万円を計上することを想定しています。 のれん償却額は会計と税務の処理で差異が生じる（以下「税会不一致」といいます。）項目であり、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、本投資法人はのれんの償却期間にわたって、課税の軽減を目的とした利益を超えた金銭の分配を実施する予定であり、課税を回避することができる見込みです。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、2024年8月期（第18期）に2,226百万円を見込んでいます。 |

| 項目 | 前提条件 |
|---------------|--|
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在の本投資法人の有利子負債残高は、521,313 百万円であり、その内訳は 487,313 百万円の借入残高及び 34,000 百万円の投資法人債発行残高です。 ● 2024 年 8 月期（第 18 期）末までに返済期限が到来する借入金 12,121 百万円については、2024 年 8 月期（第 18 期）に手元資金による 42 百万円の約定弁済を行うほかは、借り換えを行うことを前提としています。 ● 上記以外には、2024 年 8 月期（第 18 期）末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。 |
| 投資口 | <ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在発行済である 4,715,200 口を前提とし、2024 年 8 月期（第 18 期）末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。なお、本日付「自己投資口の取得及び消却に関する事項の決定に関するお知らせ」にて公表した自己投資口の取得及び消却の影響は、本日時点では未定であるため考慮していません。 |
| 1 口当たり分配金 | <ul style="list-style-type: none"> ● 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ● 今回の予想においては、当期純利益にのれん償却額、定期借地権償却、資産除去債務の計上に伴う償却並びに前期に控除した不動産等売却益の一部を加算し、当期の不動産等売却益の一部を控除した額を分配する予定としております。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。 |
| 1 口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> ● 2024 年 8 月期（第 18 期）において、利益を超える金銭の分配（1 口当たり利益超過分配金）を、現時点で行う予定はありません。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 |