

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

資金の借入れに関するお知らせ（サステナビリティ・リンク・ローンを含む）

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、本日、下記のとおり、野村不動産オフィスファンド投資法人第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）6,000百万円（以下「本件既存投資法人債」といいます。）の償還を目的とした資金の借入れ、及び既存借入金12,325百万円（以下「既存借入金」といいます。）の借換えを目的とした資金の借入れ（以下「本件借入れ」といいます。）を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

なお、本借入れの一部は、本投資法人が策定したサステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）に基づき実行されるサステナビリティ・リンク・ローン（以下「SLL」といいます。）による借入です。

記

I. SLL 及び本フレームワークの概要

SLLは、借主が設定したサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（以下「SPTs」といいます。）に関する取り組み目標の達成状況と貸付条件を連動させることで、持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとされています。

本フレームワークにおいては、以下の通り重要目標達成指標（以下「KPI」といいます。）及びSPTsを設定しました。このKPI及びSPTsは本投資法人のESGに関する取組とつながる有意義性があり、野心的な目標設定である旨の第三者機関である株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます）からセカンドオピニオンを取得しています。（注1）

項目	概要
KPI	GHG 排出削減率
SPTs	2030年度までにGHG総排出量（※）を2019年度比80%削減 ※Scope1・2・3（カテゴリー13（テナントリース資産（下流）部分に由来する排出量））対象

（注1）本フレームワークは、各種原則への適合性や、設定したSPTの合理性について、JCRよりセカンドオピニオンを取得しています。詳細はこちらをご参照ください。 <https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>



II. 本件借入れの理由及び内容

1. 本件既存投資法人債の償還を目的とする借入れ

(1) 借入れの理由

2024年11月25日に償還期限が到来する本件既存投資法人債の償還資金に充当するため。

(2) 借入れの内容

借入方法①：下記借入先を貸付人とする2024年9月12日付締結のコミットメントライン設定契約に基づく借入れ

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	借入 期間	元本返済日 (注1)	元本返済 方法	担保の 有無
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社	1,500	基準金利 +0.49% (注2)(注3)(注4)	2024年 11月22日	1年	2025年 10月26日	元本返済日に 一括返済	無担保 無保証

(注1) 元本返済日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注2) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日（但し、第1回の利息計算期間については借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)です。なお、第1回の利息計算期間に適用する基準金利は、1週間物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)です。

(注3) (注2)記載の基準金利は、利払日毎に見直されます。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ (<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

(注4) 利払期日は、2024年11月26日を初回として、その後元本返済日までの期間における各月26日及び元本返済日です。但し、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

借入方法②：下記借入先を貸付人とする2024年11月20日付締結予定の各タームローン契約に基づく借入れ

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	借入 期間	元本返済日 (注1)	元本返済 方法	担保の 有無
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 (SLL)	4,500	基準金利 +0.38% (注2)(注3)(注4)	2024年 11月22日	8年 6か月	2033年 5月26日	元本返済日に 一括返済	無担保 無保証

(注1) 元本返済日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注2) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日（但し、第1回の利息計算期間については借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)です（以下「当初適用金利」といいます）。なお、第1回の利息計算期間に適用する基準金利は、1週間物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)です。

また、本借入は、SLLでの調達を予定しており、以下のSPTsの達成状況により返済期日までの利率が変動します。

SPTs 判定日	適用期間	適用金利
	2024年11月22日 ～2029年8月26日	当初適用金利
2029年7月31日	2029年8月27日 ～2030年8月26日	<SPTs 達成時> 当初適用金利-0.01% <SPTs 非達成時> 当初適用金利
2030年7月31日	2030年8月27日 ～2031年8月26日	
2031年7月31日	2031年8月27日～	<SPTs 達成時> 当初適用金利-0.01% <SPTs における2030年GHGScope1・2・3の総排出量が2019年度実績比で増加した場合> 当初適用金利+0.01% <上記のいずれも該当しない場合> 当初適用金利適用

(注3) (注2)記載の基準金利は、利払日毎に見直されます。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である全銀協日本円TIBORについては、一般



社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ (<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

(注 4) 利払期日は、2024 年 11 月 26 日を初回として、その後元本弁済日までの期間における毎年 2 月、5 月、8 月及び 11 月の各 26 日、並びに元本弁済日です。但し、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(3) 資金使途

- ・調達する資金の額：6,000 百万円
- ・具体的な資金使途：2024 年 11 月 25 日に償還期限が到来する本件既存投資法人債^(注)の償還資金に充当するため。
(注) 既存投資法人債の内容については、野村不動産オフィスファンド投資法人が 2014 年 11 月 14 日付で公表した「投資法人債の発行に関するお知らせ」をご参照ください。
- ・支出予定時期：2024 年 11 月 25 日



2. 本件既存借入金の借換えを目的とする借入れ

(1) 借入れの理由

2024年11月26日に弁済期限が到来する本件既存借入金の弁済資金に充当するため。

(2) 借入れの内容

借入方法①：下記借入先を貸付人とする2024年9月12日付締結のコミットメントライン設定契約に基づく借入れ

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	借入 期間	元本弁済日 (注1)	元本弁済 方法	担保の 有無
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社	6,825	基準金利 +0.49% (注2)(注3)(注4)	2024年 11月26日	3か月	2025年 2月26日	元本弁済日に 一括弁済	無担保 無保証

(注1) 元本弁済日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注2) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日（但し、第1回の利息計算期間については借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)です。

(注3) (注2)記載の基準金利は、利払日毎に見直されます。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ (<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

(注4) 利払期日は、2024年12月26日を初回として、その後元本弁済日までの期間における各月26日及び元本弁済日です。但し、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

借入方法②：下記借入先を貸付人とする2024年11月22日付締結予定の各タームローン契約に基づく借入れ

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	借入 期間	元本弁済日 (注1)	元本弁済 方法	担保の 有無
株式会社八十二銀行 株式会社広島銀行 株式会社百十四銀行	2,500	基準金利 +0.19% (注2)(注3)(注7)	2024年 11月26日	4年 6か月	2029年 5月26日	元本弁済日に 一括弁済	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社	1,000	固定 (未定) (注4)(注5)		5年	2029年 11月26日		
農林中央金庫 (SLL)	2,000	基準金利 +0.38% (注3)(注6)(注7)		8年 6か月	2033年 5月26日		
合計	5,500						

(注1) 元本弁済日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注2) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日（但し、第1回の利息計算期間については借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)です。

(注3) 利払期日は、2025年2月26日を初回として、その後元本弁済日までの期間における毎年2月、5月、8月及び11月の各26日、並びに元本弁済日です。但し、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注4) 2024年11月22日付締結予定の各タームローン契約に基づき、借入実行日までに利率が決定されます。なお、金利は決定次第お知らせいたします。

(注5) 利払期日は、2025年5月26日を初回として、その後元本弁済日までの期間における毎年5月及び11月の各26日、並びに元本弁済日です。但し、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注6) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日（但し、第1回の利息計算期間については借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)です。

また、本借入は、SLLでの調達を予定しており、以下のSPTsの達成状況により返済期日までの利率が変動します。

SPTs 判定日	適用期間	適用金利
	2024年11月26日	当初適用金利



	～2029年8月26日	
2029年7月31日	2029年8月27日 ～2030年8月26日	<SPTs 達成時> 当初適用金利-0.01% <SPTs 非達成時>当初適用金利
2030年7月31日	2030年8月27日 ～2031年8月26日	
2031年7月31日	2031年8月27日～	<SPTs 達成時> 当初適用金利-0.01% <SPTs における 2030年 GHGScope1・2・3の総排出量が2019年度実績比で増加した場合> 当初適用金利+0.01% <上記のいずれも該当しない場合>当初適用金利適用

(注 7) (注 2) 及び (注 6) 記載の基準金利は、利払日毎に見直されます。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である全銀協日本円 TIBOR については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ (<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

(3) 資金使途

- ・調達する資金の額：12,325 百万円
- ・具体的な資金使途：2024 年 11 月 26 日に弁済期限が到来する各タームローン契約^(注)に基づく既存借入金の弁済資金に充当するため。
(注) 各タームローン契約の内容については、本投資法人が 2016 年 11 月 15 日付、2017 年 12 月 19 日付及び 2018 年 11 月 13 日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。
- ・支出予定時期：2024 年 11 月 26 日



Ⅲ. 本件借入れ及び本件既存投資法人債償還後の有利子負債の状況

(単位：百万円)

	本件借入れ 及び本件既存借入金弁済 実行前 (注 1)	本件借入れ 及び本件既存借入金弁済 実行後 (注 1)	増減
短期借入金	15,380	23,705	+8,325
1年内返済予定の 長期借入金 (注 2)	61,340	49,015	▲12,325
長期借入金 (注 3)	420,530	430,530	+10,000
借入金合計	497,250	503,250	+6,000
1年内償還予定の 投資法人債 (注 2)	6,000	0	▲6,000
投資法人債 (注 4)	29,400	29,400	—
投資法人債合計	35,400	29,400	▲6,000
有利子負債合計	532,650	532,650	—

(注 1) 本件借入れ及び本件既存借入金弁済以外に、2024年11月26日に既存借入金に係る約定の元本弁済(合計21.4百万円)が予定されており、当該元本を除いた数値を記載しています。

(注 2) 第18期末(2024年8月末)を基準としています。

(注 3) 1年内返済予定の長期借入金を除いた数値を記載しています。

(注 4) 1年内償還予定の投資法人債を除いた数値を記載しています。

Ⅳ. 今後の見通し

本件借入れによる2025年2月期(2024年9月1日～2025年2月28日)及び2025年8月期(2025年3月1日～2025年8月31日)の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

Ⅴ. その他

本件借入れに関わるリスクについては、2024年5月29日に提出した有価証券報告書記載の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク」から重要な変更はありません。

以上

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

