



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」についての補足説明資料

August 27, 2025

MASTER FUND

本取引による効果について



- ✓ **成長余地が限定的な築古のオフィスを売却し、スポンサーの開発する築浅のサービスオフィスを取得することでインフレ耐性を強化**
- ✓ **売却益相当額はその全額を26年2月期より4期分割分配とし、分配金を底上げ**

【取得予定物件】H1O青山



- ✓ 全**42区画**のコンパクトな区割りに加え、時代のニーズを捉えた商品性
- ✓ 神宮外苑の再開発による人流・ビジネス需要の増加見込

取得予定価格	4,700百万円
鑑定評価額	5,160百万円
貸室面積	3.3坪～13.03坪
築年数	2.9年
NOI利回り(注1)	3.5%



【売却予定物件】NMF竹橋ビル



譲渡予定価格	8,930百万円
鑑定評価額	8,870百万円
築年数	52.4年
NOI利回り(注2)	1.9%

- 売却益**574百万円**の計上見込み(注3)
- スポンサーによる建替後売却時の優先交渉権が付与される予定。
将来的な優良資産の取得機会を獲得

<野村不動産が開発するクオリティモールオフィス「H1O」>

- ✓ 原則**2年間の定期借家契約**で、改定によるキャッシュフロー向上に期待



- ✓ ビジネス機能を入居テナントでシェアし、賃貸スペースを効率化



共用ラウンジ

(Wi-Fi・各種貸出・ドリンクサービスなど)



会議室

有人受付
サービス

複合機・
シュレッダー等

<売却益相当の4期分割分配>

売却物件	売却益相当分配予定額 (注3)				
	25年 8月期	26年 2月期	26年 8月期	27年 2月期	27年 8月期
① PU金山 他2物件 (注4)	12円	-	-	-	-
② 野村不動産上野ビル (注5)	14円	14円	-	-	-
③ PU飯田橋 (注6)	17円	17円	-	-	-
④ 晴海トリトンY (注7)	27円	27円	-	-	-
⑤ PU泉 他8物件 (注8)	53円	53円	53円	53円	-
⑥ PU学芸大学 他3物件 (注9)	15円	15円	15円	15円	-
売却済み物件小計	141円	128円	69円	69円	-
⑦ NMF竹橋ビル	-	23円	23円	23円	23円
合計	141円	151円	92円	92円	23円

(注1)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)26年2月期及び26年8月期における想定NOIの合計値を譲渡予定価格で除した数値を記載しています。
 (注3)売却に伴う追加費用(資産運用報酬Ⅱ等)の増加影響を加味しています。(注4)2023年9月12日公表のPU金山、PU上前津及びPU早の売却を指します。(注5)2024年1月23日公表の野村不動産上野ビルの売却を指します。
 (注6)2024年2月6日公表のPU飯田橋の売却を指します。(注7)2024年7月9日公表の晴海トリトンY棟の売却を指します。
 (注8)2025年3月4日公表のPU八乙女中央及び2025年3月11日公表のPU泉、PU洗定、PU行徳Ⅰ、PU行徳Ⅱ、PU行徳駅前Ⅱ、PU行徳Ⅲ、PU目黒三田、PU長町一丁目の売却を指します。
 (注9)2025年5月27日公表のPU学芸大学、PU西荻窪、PU雪谷、PU香椎の売却を指します。



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。