

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 安部 憲生  
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 石郷岡 弘  
03-3365-8767 nmf3462@nomura-re.co.jp

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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、2019年12月5日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行(一般募集)

- (1) 募集投資口数 159,900口  
(2) 払込金額 未定  
(発行価額) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、2019年12月16日(月)から2019年12月18日(水)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に開催する本投資法人役員会において決定する。  
(3) 払込金額 未定  
(発行価額)の総額  
(4) 発行価格 未定  
(募集価格) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口(以下「本投資口」という。)の普通取引の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切り捨て)を仮条件として、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定する。  
(5) 発行価格 未定  
(募集価格)の総額  
(6) 募集方法 一般募集とし、野村証券株式会社を主幹事会社とする引受会社(以下「引受人」と総称する。)に全投資口を買取引受けさせる。なお、上記募集投資口数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場(但し、米国及びカナダを除く。)の海外

ご注意: この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



- 投資家に対して販売されることがある。
- (7) 引受契約の内容 引受人は、下記(10)に記載の払込期日に一般募集における払込金額（発行価額）の総額と同額を本投資法人へ払込み、発行価格（募集価格）の総額との差額は、引受人の手取金となる。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。
- (8) 申込単位 1口以上1口単位
- (9) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで。
- (10) 払込期日 2019年12月20日(金)から2019年12月24日(火)までの間のいずれかの日。但し、発行価格等決定日の4営業日後の日とする。
- (11) 受渡期日 上記(10)に記載の払込期日の翌営業日とする。
- (12) 払込金額（発行価額）、発行価格（募集価格）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (13) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

## 2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（下記<ご参考>1. をご参照ください。）

- (1) 売出投資口数 8,000口
- なお、上記売出投資口数は、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数の上限を示したものである。一般募集の需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合がある。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。
- (2) 売出人 野村證券株式会社
- (3) 売出価格 未定
- 発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は一般募集における発行価格（募集価格）と同一とする。
- (4) 売出価額の総額 未定
- (5) 売出方法 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から8,000口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行う。
- (6) 申込単位 1口以上1口単位
- (7) 申込期間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (8) 受渡期日 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (9) 売出価格、その他この投資口売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



3. 第三者割当による新投資口発行（下記<ご参考>1. をご参照ください。）

- (1) 募集投資口数 8,000口
- (2) 払込金額 未定  
(発行価額) 発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、払込金額（発行価額）は一般募集における払込金額（発行価額）と同一とする。
- (3) 払込金額 未定  
(発行価額)の総額
- (4) 割当先 野村証券株式会社
- (5) 申込単位 1口以上1口単位
- (6) 申込期間 2020年1月20日(月)  
(申込期日)
- (7) 払込期日 2020年1月21日(火)
- (8) 上記(6)に記載の申込期間（申込期日）までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (9) 払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹事会社である野村証券株式会社が本投資法人の投資主から8,000口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、8,000口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われないうちがあります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村証券株式会社に取得させるために、本投資法人は2019年12月5日(木)開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資口8,000口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、2020年1月21日(火)を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2020年1月15日(水)までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバ

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



一取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

## 2. 今回の新投資口発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	4,547,300口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	159,900口
公募による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	4,707,200口
本件第三者割当に伴う増加投資口数	8,000口（注）
本件第三者割当後の発行済投資口の総口数	4,715,200口（注）

（注）本件第三者割当における発行投資口数の全口数について野村證券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

## 3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産の取得による中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることを目的として、新たに取得する特定資産の収益性、当該取得後に想定されるLTV水準及び分配金水準、その他経済市況等を総合的に勘案して各種検討を行った結果、新投資口の発行による資金調達を決議いたしました。

## 4. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期

### (1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

32,121,000,000円（上限）

（注）一般募集における手取金 30,591,000,000円及び本件第三者割当における手取金上限 1,530,000,000円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は2019年11月27日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

### (2) 調達する資金の具体的な用途及び支出予定時期

一般募集による新投資口発行の手取金は、本件第三者割当による新投資口発行の手取金と併せて、本日付「資産の取得に関するお知らせ」記載の本投資法人が取得を予定している資産の取得資金の一部に充当する予定です。

## 5. 配分先の指定

該当事項はありません。

## 6. 今後の見通し

本日付「2020年2月期及び2020年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



7. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	第6期 2018年8月期	第7期 2019年2月期	第8期 2019年8月期
1口当たり当期純利益（注1）	2,478円	2,675円	2,571円
1口当たり分配金	3,084円	3,128円	3,209円
うち1口当たり利益分配金	2,478円	2,623円	2,571円
うち1口当たり利益超過分配金（注2）	606円	505円	638円
実績配当性向（注3）	99.9%	98.0%	100.0%
1口当たり純資産	132,314円	131,853円	132,146円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

（注2）2018年8月期の1口当たり利益超過分配金606円のうち、一時差異等調整引当額は306円、その他の利益超過分配は300円です。また、減少剰余金等割合は0.003です。

2019年2月期の1口当たり利益超過分配金505円のうち、一時差異等調整引当額は361円、その他の利益超過分配は144円です。また、減少剰余金等割合は0.002です。

2019年8月期の1口当たり利益超過分配金638円のうち、一時差異等調整引当額は342円、その他の利益超過分配は296円です。また、減少剰余金等割合は0.003です。

（注3）実績配当性向は、以下の算定式より算出したうえ、小数点第1位未満を切り捨てています。

実績配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	第6期 2018年8月期	第7期 2019年2月期	第8期 2019年8月期
始 値	146,300円	154,500円	152,500円
高 値	159,500円	158,800円	189,500円
安 値	139,700円	138,700円	150,200円
終 値	154,800円	152,600円	185,500円

② 最近6ヶ月間の状況

	2019年 7月	8月	9月	10月	11月	12月（注）
始 値	165,700円	171,600円	184,800円	193,800円	206,200円	199,800円
高 値	172,900円	189,500円	198,200円	209,300円	208,600円	200,900円
安 値	165,500円	171,500円	183,800円	190,500円	188,400円	197,000円
終 値	172,900円	185,500円	195,200円	206,500円	199,800円	199,200円

（注）2019年12月の投資口価格については、2019年12月4日現在で記載しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2019年12月4日
始 値	198,500円
高 値	200,500円
安 値	198,100円
終 値	199,200円

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

・公募増資

発行期日	2018年3月1日
調達資金の額	17,572,500,000円
払込金額（発行価額）	133,125円
募集時における発行済投資口の総口数	4,183,130口
当該募集による発行投資口数	132,000口
募集後における発行済投資口の総口数	4,315,130口
発行時における当初の資金使途	特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2018年3月及び4月
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を特定資産の取得資金に充当済み

・第三者割当増資

発行期日	2018年3月20日
調達資金の額	887,943,750円
払込金額（発行価額）	133,125円
募集時における発行済投資口の総口数	4,315,130口
当該募集による発行投資口数	6,670口
募集後における発行済投資口の総口数	4,321,800口
割当先	野村証券株式会社
発行時における当初の資金使途	特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2018年4月
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を特定資産の取得資金に充当済み

・公募増資

発行期日	2019年3月1日
調達資金の額	31,241,351,960円
払込金額（発行価額）	145,471円
募集時における発行済投資口の総口数	4,321,800口
当該募集による発行投資口数	214,760口
募集後における発行済投資口の総口数	4,536,560口
発行時における当初の資金使途	特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2019年3月及び4月
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を特定資産の取得資金に充当済み

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



・ 第三者割当増資

発行期日	2019年3月26日
調達資金の額	1,562,358,540円
払込金額（発行価額）	145,471円
募集時における発行済投資口の総口数	4,536,560口
当該募集による発行投資口数	10,740口
募集後における発行済投資口の総口数	4,547,300口
割当先	野村証券株式会社
発行時における当初の資金使途	特定資産の取得資金の一部に充当するための借入金の返済資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2019年4月
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を特定資産の取得資金の一部に充当するための借入金の返済資金の一部に充当済み

8. ロックアップについて

(1) 野村不動産株式会社は、一般募集に関連して、主幹事会社である野村証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、主幹事会社である野村証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

主幹事会社である野村証券株式会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

(2) 本投資法人は、一般募集に関連して、主幹事会社である野村証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、主幹事会社である野村証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（但し、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

主幹事会社である野村証券株式会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

以上

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

