

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書の訂正届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2018年2月2日

【発行者名】 野村不動産マスターファンド投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 吉田 修平

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号

【事務連絡者氏名】 野村不動産投資顧問株式会社
取締役 NMF運用グループ統括部長 岡田 賢一

【電話番号】 03-3365-8767

【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 野村不動産マスターファンド投資法人

【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 962,000,000円
(注) 発行価額の総額は、2018年1月24日（水）現在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の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

2018年2月1日提出の有価証券届出書の記載内容のうち、本投資法人による資産の取得及び売却の状況並びに本投資法人のポートフォリオの状況に関する図表及びその説明について、提出前の確認が不十分であったため記載に誤りがあることが判明しましたので、当該箇所を訂正するため、本有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

2 【訂正事項】

第二部 参照情報

第2 参照書類の補完情報

3 インベストメント・ハイライト

～「Growthフェーズ」における持続的成長に向けた公募増資第一弾～

(1) 良質なスポンサー開発物件の継続取得による外部成長の実現

3 【訂正箇所】

訂正箇所は____野で示しております。

第二部【参照情報】

第2【参照書類の補完情報】

3 インベストメント・ハイライト

～「Growthフェーズ」における持続的成長に向けた公募増資第一弾～

(1) 良質なスポンサー開発物件の継続取得による外部成長の実現

<訂正前>

(前略)

本投資法人のポートフォリオの各種指標における設立時以降の推移及び本募集による影響は、下図のとおりです。

Qualityフェーズ			Growthフェーズ			取得予定資産 取得後		
設立時 2015年 10月1日	戦略的資産入替(SPR) 売却済資産 取得済資産 (TOP吸収合併 承継資産を除く)	TOP吸収合併 承継資産	2017年 9月末日	2018年10月以降 取得済資産 売却済資産	取得予定資産			
物件数 257物件	28物件 995億円 (938億円)	23物件 948億円	19物件 1,374億円	271物件 9,221億円	1物件 51億円	10物件 334億円	281物件 9,559億円	
平均NOI利回り 5.2%	+ 5.5 %	4.4 %	4.7 %	= 5.0 %	+ 4.5 %	6.0 %	= 4.4 %	5.0 %
平均築年数 19.3年	36.2年	4.5年	22.5年	18.5年	8.7年	26.1年	2.6年	18.0年
東京圏比率 79.8%	82.1%	74.0%	99.2%	81.9%	100.0%	100.0%	89.2%	82.1%
LTV 42.7%				44.6%				44.3%

(中略)

(注4) 「設立時」の「平均NOI利回り」は、設立(2015年10月1日)時点で保有していた物件のうち、旧NMFから承継した物件については旧NMFの2015年8月期の、NOFから承継した物件についてはNOFの2015年4月期の、NRFから承継した物件についてはNRFの2015年5月期の各NOIを年換算した金額の合計額を、設立時点で保有していた物件の取得価格合計で除した数値を記載しています。「戦略的資産入替(SPR)」における「売却済資産」及び「2018年10月以降」における「売却済資産」の「平均NOI利回り」は、該当する売却済資産の売却直前に終了した本投資法人の営業期間における各NOIを年換算した金額の合計額を、各売却済資産の取得価格合計で除した数値を記載しています。「戦略的資産入替(SPR)」における「取得済資産(TOP吸収合併承継資産を除く)」及び「2018年10月以降」における「取得済資産」の「平均NOI利回り」は、該当する取得済資産の資産取得時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法における各NOIの合計額を、各取得済資産の取得価格合計で除した数値を記載しています。「TOP吸収合併承継資産」の「平均NOI利回り」は、TOP吸収合併承継資産の資産承継時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法における各NOIの合計額を、TOP吸収合併承継資産の取得価格合計で除した数値を記載しています。「2017年9月末日」の「平均NOI利回り」は、2017年9月末日時点で保有していた物件のうち、2017年8月末日時点で保有していた物件については2017年8月期の各NOIを年換算した金額、2017年9月取得済資産については資産取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法における各NOIの合計額を、2017年9月末日時点で保有していた物件の取得価格合計で除した数値を記載しています。「取得予定資産」の「平均NOI利回り」については、後記「<取得予定資産一覧>」の(注2)をご参照ください。なお、いずれも小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。

(注5) 「戦略的資産入替(SPR)」における「売却済資産」、「取得済資産(TOP吸収合併承継資産を除く)」及び「TOP吸収合併承継資産」の「平均築年数」は、それぞれ該当する資産の売却時、取得時又は承継時における平均築年数を、「2018年10月以降」における「取得済資産」及び「売却済資産」の「平均築年数」は、該当する資産の2017年11月末日時点における平均築年数をそれぞれ記載しています。「取得予定資産」の「平均築年数」については、後記「<取得予定資産一覧>」の(注3)をご参照ください。「取得予定資産取得後」の「平均築年数」は、取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産の2017年11月末日時点における平均築年数を記載しています。なお、いずれも小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。

(注6) 「設立時」、「2017年9月末日」及び「取得予定資産取得後」の「東京圏比率」は、各時点における、東京圏に属する本投資法人の保有資産の取得(予定)価格の合計額がポートフォリオ全体の取得(予定)価格の合計額に占める比率を記載しています。「戦略的資産入替(SPR)」における「売却済資産」、「取得済資産(TOP吸収合併承継資産を除く)」及び「TOP吸収合併承継資産」の「東京圏比率」は、それぞれ該当する資産のうち東京圏に属する資産の取得価格の合計額が該当する資産全体の取得価格合計額に占める比率を記載しています。「取得予定資産」の「東京圏比率」は、東京圏に属する取得予定資産の取得予定価格の合計額が取得予定資産全体の取得予定価格の合計額に占める比率を記載しています。「2018年10月以降」における「取得済資産」及び「売却済資産」については、いずれも東京圏に所在するため、100.0%として記載しています。

(中略)

(注8) 「2018年10月以降」における「取得済資産」及び「売却済資産」は、2018年10月1日から本書の日付までの期間に取得又は売却が完了した資産を意味します。

(後略)

<訂正後>

(前略)

本投資法人のポートフォリオの各種指標における設立時以降の推移及び本募集による影響は、下図のとおりです。

Qualityフェーズ			Growthフェーズ			取得予定資産 取得後	
設立時 2015年 10月1日	戦略的資産入替 (SPR)	TOP吸収合併 承継資産	2017年 9月末日	2017年10月以降	取得予定資産		
物件数 257 物件	28 物件 売却済資産	23 物件 取得済資産 (TOP吸収合併 承継資産を除く)	19 物件 TOP吸収合併 承継資産	271 物件 2017年 9月末日	1 物件 取得済資產	10 物件 売却済資產	281 物件 取得予定資産 取得後
取得(予定)価格・ 売却価格 ^(注1) 7,836 億円	995 億円 (938億円)	948 億円	1,374 億円	9,221 億円	51 億円	54 億円 (46億円)	9,559 億円
平均NOI利回り 5.2 %	5.5 % +	4.4 %	4.7 %	5.0 % =	4.5 % +	6.0 %	4.4 % = 5.0 %
平均築年数 19.3 年	36.2 年	4.5 年	22.5 年	18.5 年	8.7 年	26.1 年	2.6 年 18.0 年
東京圏比率 79.8 %	82.1 %	74.0 %	99.2 %	81.9 %	100.0 %	100.0 %	89.2 % 82.1 %
LTV 42.7 %				44.6 %			44.3 %

(中略)

(注4) 「設立時」の「平均NOI利回り」は、設立（2015年10月1日）時点で保有していた物件のうち、旧NMFから承継した物件については旧NMFの2015年8月期の、NOFから承継した物件についてはNOFの2015年4月期の、NRFから承継した物件についてはNRFの2015年5月期の各NOIを年換算した金額の合計額を、設立時点で保有していた物件の取得価格合計で除した数値を記載しています。「戦略的資産入替 (SPR)」における「売却済資産」及び「2017年10月以降」における「売却済資産」の「平均NOI利回り」は、該当する売却済資産の売却直前に終了した本投資法人の営業期間における各NOIを年換算した金額の合計額を、各売却済資産の取得価格合計で除した数値を記載しています。「戦略的資産入替 (SPR)」における「取得済資産 (TOP吸収合併承継資産を除く)」及び「2017年10月以降」における「取得済資産」の「平均NOI利回り」は、該当する取得済資産の資産取得時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法における各NOIの合計額を、各取得済資産の取得価格合計で除した数値を記載しています。「TOP吸収合併承継資産」の「平均NOI利回り」は、TOP吸収合併承継資産の資産承継時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法における各NOIの合計額を、TOP吸収合併承継資産の取得価格合計で除した数値を記載しています。「2017年9月末日」の「平均NOI利回り」は、2017年9月末日時点で保有していた物件のうち、2017年8月末日時点で保有していた物件については2017年8月期の各NOIを年換算した金額、2017年9月取得済資産については資産取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法における各NOIの合計額を、2017年9月末日時点で保有していた物件の取得価格合計で除した数値を記載しています。「取得予定資産」の「平均NOI利回り」については、後記「<取得予定資産一覧>」の（注2）をご参照ください。なお、いずれも小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。

(注5) 「戦略的資産入替 (SPR)」における「売却済資産」、「取得済資産 (TOP吸収合併承継資産を除く)」及び「TOP吸収合併承継資産」の「平均築年数」は、それぞれ該当する資産の売却時、取得時又は承継時における平均築年数を、「2017年10月以降」における「取得済資産」及び「売却済資産」の「平均築年数」は、該当する資産の2017年11月末日時点における平均築年数をそれぞれ記載しています。「取得予定資産」の「平均築年数」については、後記「<取得予定資産一覧>」の（注3）をご参照ください。「取得予定資産取得後」の「平均築年数」は、取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産の2017年11月末日時点における平均築年数を記載しています。なお、いずれも小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。

(注6) 「設立時」、「2017年9月末日」及び「取得予定資産取得後」の「東京圏比率」は、各時点における、東京圏に属する本投資法人の保有資産の取得（予定）価格の合計額がポートフォリオ全体の取得（予定）価格の合計額に占める比率を記載しています。「戦略的資産入替 (SPR)」における「売却済資産」、「取得済資産 (TOP吸収合併承継資産を除く)」及び「TOP吸収合併承継資産」の「東京圏比率」は、それぞれ該当する資産のうち東京圏に属する資産の取得価格の合計額が該当する資産全体の取得価格合計額に占める比率を記載しています。「取得予定資産」の「東京圏比率」は、東京圏に属する取得予定資産の取得予定価格の合計額が取得予定資産全体の取得予定価格の合計額に占める比率を記載しています。「2017年10月以降」における「取得済資産」及び「売却済資産」については、いずれも東京圏に所在するため、100.0%として記載しています。

(中略)

(注8) 「2017年10月以降」における「取得済資産」及び「売却済資産」は、2017年10月1日から本書の日付までの期間に取得又は売却が完了した資産を意味します。

(後略)