2026年11月

投資主の皆様へ

野村不動産マスターファンド投資法人

第22期　分配金の税務上の取扱いに関するご説明

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、2026年10月16日開催の役員会において、第22期（2026年8月期）の（A）通常の「利益分配金」としての1口当たり3,271円に加えて、（B）「その他の利益超過分配金」として1口当たり424円をお支払いすることを決議し、2026年11月20日より分配金のお支払いを開始させていただきます。

今回の分配金のうち、（B）「その他の利益超過分配金」については（A）「利益分配金」とは税務上の取扱いが異なりますので、その取扱い等についてご案内させていただきます。

今回の（B）「その他の利益超過分配金」は、全額が「出資剰余金」からの分配となり、税務上の「資本の払戻し」に該当します。そのため、「みなし譲渡損益」が発生することとなりますが、税務上の配当所得には当たりません。確定申告の際にはご注意いただきますようお願いいたします。

なお、このご説明は、今回の「利益分配金」及び「その他の利益超過分配金」のお支払い並びに税法の規定により投資主の皆様にご通知すべき事項及び税務上の取扱いについてご説明するものではありますが、投資主の皆様において必要となる税務上のお手続きの全てをご説明しているものではありません。

以下に説明いたしますとおり、投資主の皆様が保有されている投資口の具体的な「取得価額」や「みなし譲渡損益」の計算、今後のご売却による譲渡所得税額の計算については、投資主の皆様の個々のご事情によって異なりますので、大変お手数ですが、お取引の証券会社等、最寄りの税務署または税理士等にご相談いただきますようお願いいたします。

敬 具

１．今回の分配金のお支払いについて

今回の分配金は、「利益分配金（1口当たり3,271円）」及び「その他の利益超過分配金（1口当たり424円）」に分かれており、それぞれにお支払いの手続きが必要となるため、分配金のお受取方法別に下記の書類を同封しております。

(1) 振込でのお受け取りのご指定をいただいている投資主様

・「分配金計算書」及び「振込先のご確認について」**（緑）**
・「分配金計算書」及び「振込先のご確認について」**（青）**

(2) 振込でのお受け取りのご指定をいただいていない投資主様

・「分配金計算書」
・「分配金領収証」**（緑）**
※「分配金計算書」は租税特別措置法の規定に基づき作成する「支払通知書」を兼ねております。

２．税法の規定により投資主の皆様にご通知すべき事項

(1) 個人投資主の皆様へのご通知事項

所得税法施行令第114条第2項に規定する事項	ご通知事項
払戻等割合（資本の払戻しに係る所得税法施行令第61条第2項第5号に規定する割合）	0.004 （小数点以下第3位未満切上げ）

(2) 法人投資主の皆様へのご通知事項

法人税法施行令第23条第5項に規定する事項	ご通知事項
金銭その他の資産の交付の起因となった法人税法第24条第1項各号に掲げる事由	資本の払戻し
その事由の生じた日（配当の効力発生日）	2026年11月20日
資本の払戻しに係る基準日における発行済投資口の総数	4,646,364口
みなし配当額に相当する金額の1口当たりの金額	1口当たり0円

法人税法施行令第119条の9第2項に規定する事項	ご通知事項
払戻等割合（資本の払戻しに係る法人税法施行令第23条第1項第5号に規定する割合）	0.004 （小数点以下第3位未満切上げ）

３．今回の利益超過分配金の税務上の取扱いについて

(1) 今回の（B）その他の利益超過分配金の所得区分について（所得税法第24条、第25条等）

- 今回のその他の利益超過分配金は、所得税法第24条第1項及び法人税法第23条第1項第2号における「出資等減少分配」に該当します。
- 今回のその他の利益超過分配金は、全額が「出資剰余金」を原資とする資本の払戻しであり、株式会社の「資本剰余金を原資とする配当」に相当するものです。よって、税法上の取扱いは、資本金等の額からなる部分が「投資口の譲渡に係る収入金額」とみなされ（これを「みなし譲渡収入」といいます）、利益積立金額からなる部分が「配当」とみなされることになります（これを「みなし配当」といいます）。

  ただし、今回のその他の利益超過分配金は、全額が資本金等の額からなる部分に該当するため、「みなし配当」部分はありません。

- 「みなし譲渡収入」については、投資口の取得価額の調整（減額）が必要となるほか、「みなし譲渡益」が発生する場合（注）には、原則として確定申告する必要があります。

  （注）今回の利益超過分配金に関しての「みなし譲渡益」は、平均取得価額が106,000円未満である場合に発生いたします。

- 分配金を《源泉徴収あり》の特定口座（株式数比例配分方式）で受け入れることを選択している場合には、特定口座内で計算が行われ、源泉徴収される場合もございますので、現にお取引の証券会社等にご確認をお願いいたします。

(2) みなし譲渡損益について（租税特別措置法第37条の11第3項）

- 今回のその他の利益超過分配金では、みなし配当額は「0円」、払戻等割合は「0.004」となります。
- 税法の規定により、投資主の皆様には、投資口の一部（1,000分の4相当分）の譲渡があったものとみなされるため、「みなし譲渡損益」が生じます。
- 以下の「①みなし譲渡収入金額」から「②投資口の譲渡原価」を控除した金額が「③みなし譲渡損益」となり、譲渡所得等に該当します。

① みなし譲渡収入金額＝その他の利益超過分配金－みなし配当額（0円）

② 投資口の譲渡原価＝従前の取得価額の合計額×払戻等割合（0.004）

③ みなし譲渡損益＝①みなし譲渡収入金額－②投資口の譲渡原価

【例】第22期に本投資法人の投資口を1口当たり135,000円で10口購入した場合

① みなし譲渡収入金額＝424円(1口当たりその他の利益超過分配金額)×10口－0円
＝4,240円

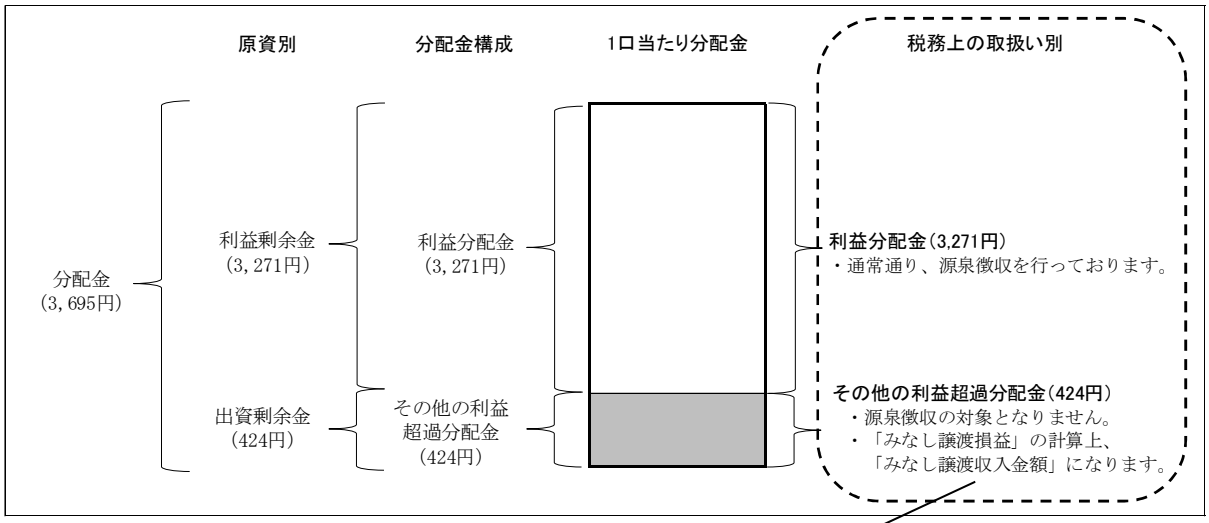
② 投資口の譲渡原価＝（135,000円×10口）×0.004(払戻等割合)＝5,400円

③ みなし譲渡損益 ＝4,240円－5,400円＝△1,160円（みなし譲渡損）

※以上の計算の結果、③がマイナスとなる場合はみなし譲渡損、③がプラスの場合はみなし譲渡益となります。なお、みなし譲渡益が発生する投資主様は、投資口の1口当たり平均取得価額が106,000円（一口当たりその他の利益超過分配金額÷払戻等割合）未満の場合になります。

※具体的なみなし譲渡損益の計算につきましては、現にお取引の証券会社等、最寄りの税務署または税理士等にご相談ください。

以上を図に示すと、次のようになります。（1口の場合）



投資口の１口当たり平均取得価額が 106,000 円未満　→　みなし譲渡益になります。
投資口の１口当たり平均取得価額が 106,000 円超　　→　みなし譲渡損になります。
※具体的なみなし譲渡損益の計算につきましては、現にお取引の証券会社等、最寄りの税務署または税理士等にご相談ください。

(3) 取得価額の取扱いについて（所得税法施行令第114条第1項）

- 税法の規定により、投資主の皆様の投資口の取得価額が調整されます。
- 調整式は、以下のとおりとなります。払戻等割合は「0.004」となり、1,000分の4相当分が減額されます。

  1口当たりの新しい取得価額＝1口当たりの従前の取得価額
  －1口当たりの従前の取得価額×払戻等割合（0.004）

【例】第22期に本投資法人の投資口を1口当たり135,000円で10口購入した場合

① 1口当たりの調整金額＝135,000円×0.004（払戻等割合）＝540円

② 1口当たりの新しい取得価額＝135,000円－540円＝134,460円

③ 新しい取得価額＝134,460円×10口＝1,344,600円

※証券会社で「特定口座」をご利用の投資主の皆様につきましては、通常は特定口座内で上記の調整が行われますが、口座の種類により処理方法が異なる場合がございますので、現にお取引の証券会社等にご確認ください。

※証券会社の「特定口座」をご利用でない場合は、上記の計算式により取得価額を調整していただく必要がございます。

4．その他の参考情報

(1) 今回の「その他の利益超過分配金」（「出資剰余金」を原資とする分配金）に伴い、投資主の皆様に通常（「利益剰余金」を原資とする分配金）と異なる処理をいただく事項について

- 「みなし譲渡損益」の計算が必要になります。

  その他の利益超過分配金に係る「みなし譲渡収入」については、原則として投資主の皆様において「みなし譲渡損益」の計算が必要となります。ただし、分配金を《源泉徴収あり》の特定口座（株式数比例配分方式）で受け入れることを選択している場合には、特定口座内での計算対象となる場合もございますので、現にお取引の証券会社等にご確認をお願いいたします。

- 「みなし譲渡益」が発生した場合

  原則として、確定申告をする必要があります。ただし、「みなし譲渡損益」が特定口座内で計算されている場合には、確定申告は不要です。なお、今回の利益超過分配金（1口当たり424円）に関しては、「みなし譲渡益」は、平均取得価額が106,000円未満である場合に発生します。

- 「みなし譲渡損」が発生した場合

  他の上場株式等の譲渡所得等の相殺、もしくは翌年以降に繰り越す場合は確定申告が必要となります。ただし、「みなし譲渡損益」が特定口座内で計算されている場合は、特定口座内で損益通算されることから、確定申告は必要ない場合がございます。

- 「取得価額の調整」が必要になります。
  証券会社で「特定口座」をご利用の投資主の皆様につきましては、通常は特定口座内で取得価額の調整が行われますが、口座の種類により処理方法が異なる場合がございますので、現にお取引の証券会社等にご確認をお願いいたします。
- 少額投資非課税制度に基づく非課税口座（以下「NISA口座」といいます。）で保有されている場合
  個人投資主の皆様が投資口をNISA口座で保有されている場合、「みなし譲渡益」については所得税及び住民税が課されません。また、「みなし譲渡損」についてはないものとみなされるため、他の上場株式等の譲渡所得等の相殺や翌年以降に繰り越すことはできません。いずれの場合も確定申告は不要です。

(2) ご注意

この説明書によるお知らせは、今回の利益超過分配金に関して、税法の規定により投資主の皆様にご通知すべき事項及び税務上の取扱いをお伝えするものではありますが、税務上の取扱いは投資主の皆様の個々のご事情によって異なることから、投資主の皆様において必要となる税務上の取扱いの全てを網羅するわけではございません。
ご不明の点につきましては、下記「５．」のご照会先にご確認くださいますようお願い申し上げます。
このお知らせは、投資主様が今後、投資口を売却される場合の「取得価額」の証明になりますので、保管くださいますようお願い申し上げます。
このお知らせは、本投資法人ホームページ（http://www.nre-mf.co.jp/）にも掲載いたします。

５．本件に関するご照会先

(1) この説明書についての一般的なご照会

投資主名簿等管理人
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
電 話：0120-232-711（通話料無料）
受付時間：9時～17時（土・日・祝日等を除く）

(2) 投資主様各位の取得価額の調整に関する具体的なご照会

現にお取引の証券会社等、最寄りの税務署または税理士等にご相談ください。

(3) 税務申告等に関するご照会

最寄りの税務署または税理士等にご相談ください。

以 上

（ご参考）

ご案内の要点

本投資法人の分配金のお受け取りにあたり、投資主様におきましては、ご選択されている分配金の受け取り方法等によっては、ご自身でご対応をいただく事項がある場合がございます。

つきましては、以下の①~③の分類の中から、ご自身の受け取り方式に該当するものをお読みいただき、必要に応じてご対応いただきますようお願い申し上げます。

① 証券会社の「特定口座（※）」でお受け取り（株式数比例配分方式）の投資主様

・「源泉徴収あり」の特定口座でお受け取りの場合、原則として対応は不要です。

・「源泉徴収なし」の特定口座であり、かつ本投資法人投資口の平均取得価額が 106,000 円未満の場合は、確定申告が必要です。

※ 特定口座についての詳細は各証券会社にお問い合わせください。

② 銀行預金口座でお受け取り（個別銘柄指定方式または登録配当金受領口座方式）の投資主様

・本投資法人投資口の取得価額から、「0.4%」減額の調整が必要です。

例）取得価額 135,000 円の投資口を一口保有されている場合

135,000 円－（135,000 円×0.4%）＝134,460 円（調整後の新しい取得価額）

・加えて、本投資法人投資口の平均取得価額が 106,000 円未満の場合は、確定申告が必要です。

③ ゆうちょ銀行等の窓口でお受け取り（配当金領収書方式）の投資主様

・本投資法人投資口の取得価額から、「0.4%」減額の調整が必要です。

例）取得価額 135,000 円の投資口を一口保有されている場合

135,000 円－（135,000 円×0.4%）＝134,460 円（調整後の新しい取得価額）

・加えて、本投資法人投資口の平均取得価額が 106,000 円未満の場合は、確定申告が必要です。

本ページは、「分配金の税務上の取扱いに関するご説明」の要点のみを記載するものであり、その全てを説明するものではございません。詳細については必ず「分配金の税務上の取扱いに関するご説明」をお読みください。