



MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

本日公表の「国内不動産の取得に関するプレスリリース」
についての補足説明資料

March 25, 2025

MASTER FUND



キャッシュフローの成長が期待できる物件への入替

住宅 48億円
(23区内)



プラウドフラット
浅草トレスージュ プラウドフラット
日暮里

+

オフィス 40億円
(サービスオフィス)



H10日本橋小舟町

住宅 113億円
(名古屋・仙台・千葉etc)



PU泉 (名古屋) PU八乙女中央 (仙台) PU行徳 I (千葉)

他、6物件



	取得
物件数	3 物件
平均築年数	3.8年
エリア	23区内 100%
アップサイド期待	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 需要の厚いコンパクト&ファミリータイプ中心の住宅 ✓ 新たなニーズを取り込む次世代オフィス
含み益・実現益(注)	7億円 (7.7%)

売却
9 物件
18.8年
23区内 17%、千葉 32%、 地方 51%
✓ 求める成長率との乖離
29億円 (35.2%)

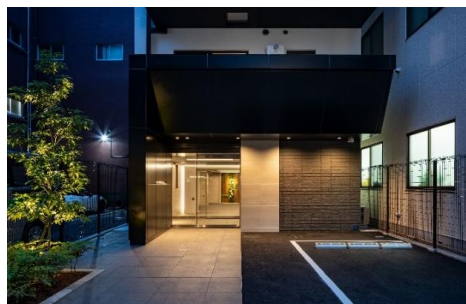
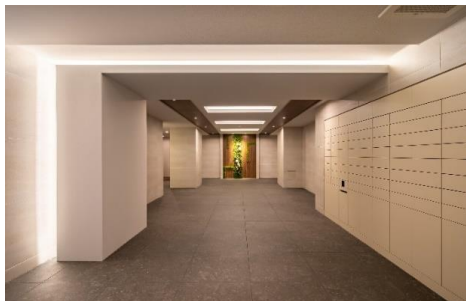
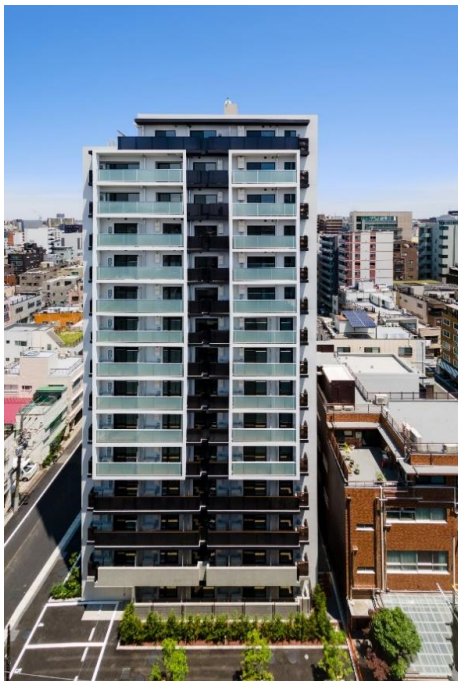
売却益相当額については、今後の投資主還元に充当する前提で用途を検討中

(注) 取得物件の含み益は鑑定価格と取得価格の差を、売却物件の実現益は売却時の想定簿価と売却価格の差を記載しております。



プライドフラット浅草トレサージュ

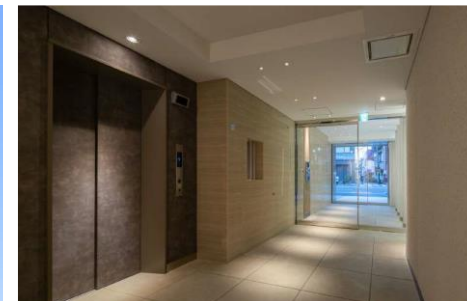
“1LDKが3割以上を占め、生活利便性の高い立地”



取得日	25年3月25日	
取得価格	2,932百万円	
鑑定評価額	3,370百万円	
竣工年月日	22年5月24日	
賃貸可能戸数	77戸	
タイプ別戸数	1K	16戸
	1DK	35戸
	1LDK	17戸
	2LDK	9戸

プライドフラット日暮里

“2LDKタイプが半数を占め、優れた交通利便性を有する”



取得日	25年3月25日	
取得価格	1,925百万円	
鑑定評価額	2,140百万円	
竣工年月日	22年5月31日	
賃貸可能戸数	44戸	
タイプ別戸数	1R	8戸
	1K	10戸
	1DK	4戸
	2LDK	22戸



H¹O

HUMAN FIRST OFFICE

「H¹O（エイチワンオー）」は、スポンサーである野村不動産が開発する「クオリティモールオフィス」
首都圏では17物件、関西・九州合わせ4物件が稼働・計画中（注）

H¹Oの位置付



取得物件

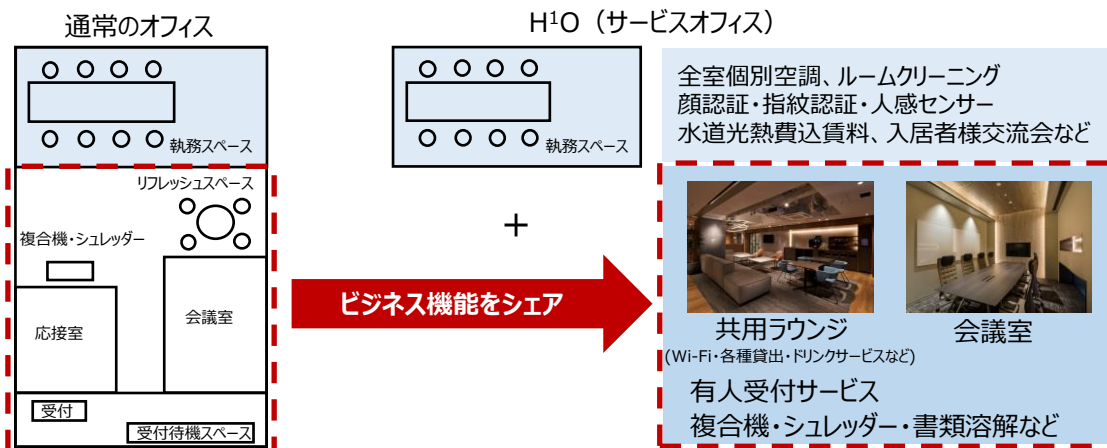
H¹O日本橋小舟町

“スポンサー開発による都心のサービスオフィス”

- ✓ 全**55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
- ✓ 原則**2年間の定期借家契約**。改定によるキャッシュフロー向上に期待



効率化された賃貸スペースと付属する各種サービス



（注）2025年3月21日時点でH¹O公式HPに掲載されている物件数を記載。

取得価格	4,000百万円	取得日	2025年3月26日
鑑定評価額	4,460百万円	竣工年月日	2020年3月31日



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。