



MASTER  
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

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

January 23, 2024

MASTER FUND

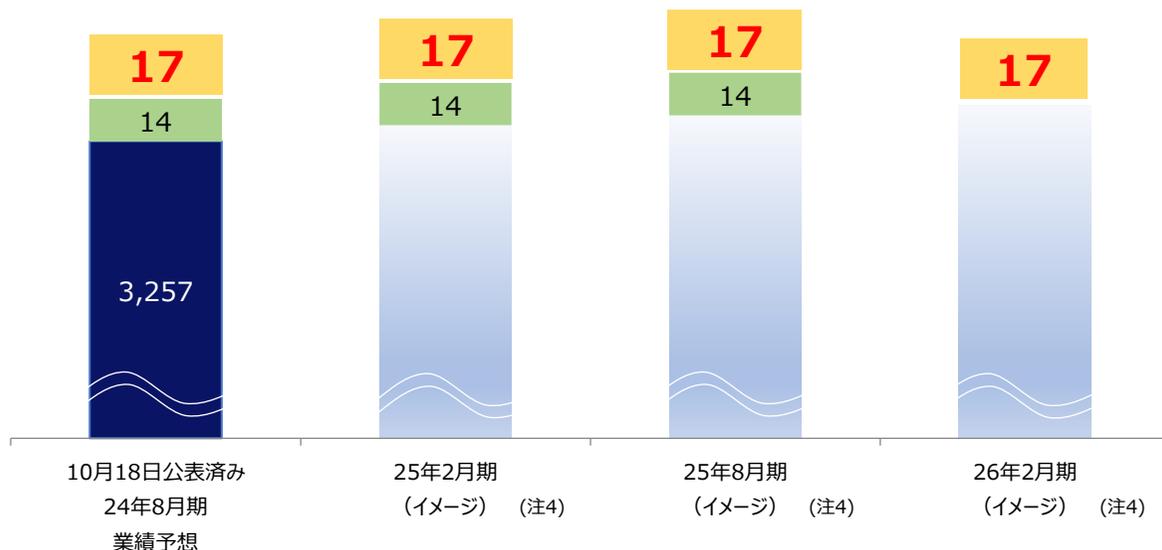
# 本譲渡による効果について



- ✓ 野村不動産上野ビルの譲渡により、**オフィスセクター割合の低減を推進** (42.7% (注1) → 42.0%)
- ✓ 譲渡益相当額はその全額を24年8月期を含む**4期均等分配**とし、**分配金を底上げ**

譲渡物件	譲渡益相当分配予定額 (注3)				
	24年2月期	24年8月期	25年2月期	25年8月期	26年2月期
① PU金山 他2物件(注2)	64円	14円	14円	14円	—
② 野村不動産 上野ビル	—	17円	17円	17円	17円

- 本件** : 本譲渡における、譲渡益相当額による分配金加算分
- : 2023年10月18日公表済、3物件譲渡(注2)における、譲渡益相当額の一部による分配金
- : 2023年10月18日公表済、24年8月期巡航分配金



## 【譲渡予定物件】

### 野村不動産上野ビル



譲渡予定価格	6,930 百万円
NOI利回り (注5)	3.9%
竣工年月	1990年3月

- 譲渡益**341百万円**の計上見込み
- 野村不動産が再開発した場合を含め、売却時の優先交渉権が付与される予定。  
**将来的な優良不動産の取得機会を確保**

(注1)23年8月期末時点 (取得価格ベース) (注2)2023年9月12日公表のPU金山、PU上前津及びPU千早の譲渡を指します。 (注3)売却益分の資産運用報酬Ⅱの増加影響を加味しています。

(注4)25年2月期、25年8月期及び26年2月期の分配金グラフはイメージであり、実際の分配金額とは異なります。

(注5)23年2月期及び23年8月期における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。また、小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。



# 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。