



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 片山 優臣
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 増子 裕之
03-6271-9627 nmf3462@nomura-re.co.jp

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ
(野村不動産広島ビル)

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。）が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、本日、下記のとおり資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡予定資産の概要

物件名称	用途	売買契約締結予定日	譲渡予定日	譲渡先	媒介の有無	譲渡予定価格 (注1) (百万円)	帳簿価格 (注2) (百万円)	譲渡予定価格と帳簿価格の差異 (注3) (百万円)
野村不動産広島ビル	オフィス	2026年 3月19日	2026年 3月26日	非開示	有 (注4)	4,800	2,589	2,210

(注1) 固定資産税・都市計画税の精算額並びに消費税及び地方消費税は含みません。

(注2) 譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注3) 譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額として算出された参考値であり、譲渡損益とは異なります。

(注4) 譲渡予定資産の譲渡に係る媒介者は投資信託及び投資法人に関する法律投信法に定める利害関係人等には該当しません。

(注5) 譲渡予定資産は不動産を信託する信託の受益権です。

以下、上記譲渡予定資産を「本物件」ということがあります。

2. 本譲渡の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、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ができると判断したため、本譲渡の実施を決定しました。

本物件は、築49年を迎え、中長期的には修繕費の増加が見込まれていることに加え、2025年の秋に大口テナントが退去して以降、稼働率が60%前後と低迷しており、リテナントには一定の時間と費用が見込まれること等を総合的に勘案して、本譲渡を決定しました。

なお、2026年3月3日付「国内不動産の取得に関するお知らせ」でお知らせのとおり、既に東京都内の築浅2物件の取得（以下「本取得」といいます。）を実施しており、本譲渡は本取得との物件入替の一環として実施するものです。



3. 譲渡予定資産の内容

物件の名称	野村不動産広島ビル				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	2003年12月5日から2033年12月31日				
所在地 (注1)	地番	広島県広島市中区立町2番11他5筆			
	住居表示	広島県広島市中区立町2番23号			
立地	広島電鉄「立町」駅徒歩2分				
竣工日(注1)	1976年7月31日				
主な用途(注1)	事務所・店舗・車庫・倉庫・機械室				
構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根地下2階付9階建				
面積(注1)	土地	1,319.15㎡			
	建物	11,950.37㎡			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率(注2)	100%				
容積率	1,000%				
担保設定の有無	無				
プロパティ・マネジメント委託先	野村不動産パートナーズ株式会社				
マスターリース会社	—				
マスターリース種別	—				
地震リスク分析(PML)(注3)	2.0%(SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2025年9月付地震PML評価報告書によります。)				
特記事項	—				
取得価格	2,280百万円				
譲渡予定価格	4,800百万円				
帳簿価格(注4)	2,589百万円				
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	2,210百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	2,820百万円(収益還元法 価格時点:2025年8月31日) (評価機関:株式会社谷澤総合鑑定所)				
鑑定NOI(注5)	170百万円				
賃貸状況(2026年3月17日現在)(注6)					
テナントの総数	26				
賃貸事業収入(年間)	182百万円(共益費込)				
敷金・保証金	153百万円				
稼働率	63.8%				
賃貸面積	5,001.00㎡				
賃貸可能面積	7,835.48㎡				
過去の稼働率	2021年 2月末	2022年 2月末	2023年 2月末	2024年 2月末	2025年 2月末
	96.5%	98.2%	100.0%	94.0%	97.9%

(注1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地(地番)」、「竣工日」、「主な用途」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) 建ぺい率について

本物件の所在地における指定建ぺい率が80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

(注3) PML(Probable Maximum Loss)について

PMLとは、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

(注4) 帳簿価格について

譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注5) 鑑定NOIについて

2025年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された年間のNOI(運営収益-運営費用)を記載してい



ます。

(注6) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における「月額契約賃料+月額共益費」を12倍にした金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。

「賃貸面積」は、本日現在エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、本日現在本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設宿泊施設等の合計面積(共有部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を算出しています。

4. 譲渡予定資産の譲渡先の概要

当該物件の譲渡先は、国内の事業会社ですが、当該譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、詳細については開示していません。

なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

5. 利害関係人等との取引

本譲渡に関して、利害関係人等との取引はありません。

6. 決済方法等

本譲渡に関しては、譲渡予定日に、譲渡先より本物件の売買代金を受けることにより決済する予定です。なお、2026年3月3日付「国内不動産の取得に関するお知らせ」でお知らせのとおり、自己資金を活用して本取得を行っていることから、本譲渡に伴って得られる資金については手元資金に充当予定です。

7. 本譲渡の日程(予定)

2026年3月19日	野村不動産広島ビルの譲渡に係る売買契約の締結
2026年3月26日	野村不動産広島ビルの譲渡

8. 今後の見通し

本譲渡は、2026年2月期(2025年9月1日~2026年2月28日)末後に実施されるため、2026年2月期の運用状況に与える影響はありません。

2026年8月期(2026年3月1日~2026年8月31日)における本譲渡による影響を踏まえた業績予想については、本譲渡によって発生する譲渡益相当額の分配影響含め、2026年4月17日に予定している2026年2月期決算短信にて公表する予定です。



9. 鑑定評価書の概要

物件名	野村不動産広島ビル
鑑定評価額	2,820,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025 年 8 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,820,000,000	DCF による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格による検証を行い査定
直接還元法による価格	2,810,000,000	標準化純収益 (NCF) を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	311,190,398	
ア) 可能総収入	338,115,650	市場賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	26,925,252	中長期安定的な平準化した空室率に基づき査定
(2) 運営費用	140,199,838	
維持管理費	44,486,492	管理業務委託契約、収支実績等に基づき査定
水道光熱費	28,870,826	収支実績等に基づき査定
修繕費	8,425,000	エンジニアリング・レポートを参考に築年及び類似事例等も勘案して査定
PM フィー	4,979,046	プロパティ・マネジメント委託契約に基づき査定
テナント募集費用等	2,713,249	プロパティ・マネジメント委託契約に基づき査定
公租公課	48,274,400	2025 年度課税資料に基づき査定
損害保険料	894,873	損害保険資料等に基づき査定
その他費用	1,555,952	収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	170,990,560	
(4) 一時金の運用益	2,533,756	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	21,905,000	エンジニアリング・レポートを参考に築年及び類似事例等も勘案して査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	151,619,316	
(7) 還元利回り	5.4%	類似のオフィスビル取引利回りを中心に、対象不動産の地域性・個性等を勘案して査定
DCF 法による価格	2,820,000,000	
割引率	5.6%	金融資産の利回りに不動産の個性を加味して査定
最終還元利回り	5.6%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性等を加味して査定
積算価格	3,080,000,000	
土地比率	90.1%	
建物比率	9.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は築後 49 年が経過しており、建物設備面での陳腐化が認められるものの、広島市内オフィスマーケットの中核を形成する「相生通り」エリアに位置する立地特性等から、一定の競争力が認められる収益物件である。 以上を踏まえ、市場参加者の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的等を考慮し、収益価格を標準として鑑定評価額を決定した。	

【添付資料】

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ概要

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



本譲渡後のポートフォリオ概要

(百万円)

エリア セクター	東京圏 (注1)	その他	価格合計 (セクター別)	投資比率(%) (注2)
オフィス	361,365	62,820	424,185	38.6
商業施設	114,818	67,890	182,709	16.6
物流施設	237,992	3,460	241,452	22.0
居住用施設	194,269	22,160	216,429	19.7
宿泊施設	2,360	25,941	28,301	2.6
その他	4,900	—	4,900	0.4
価格合計 (エリア別)	915,705	182,272	1,097,977	100.0
投資比率(%) (注2)	83.4	16.6	100.0	

(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「その他」とは、東京圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市並びにその周辺地域をいいます。

(注2) 「投資比率」は、取得価格に基づき、各セクター及びエリアの資産の価格合計がポートフォリオ全体の価格合計に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

(注3) 2026年3月30日付で譲渡を予定している晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ 譲渡後の数値に、本譲渡を反映しています。詳細は本日付公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ)」をご覧ください。

