

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 三浦 公輝  
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 石郷岡 弘  
03-3365-8767 nmf3462@nomura-re.co.jp

## 2023年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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。）は、2022年10月18日付「2022年8月期 決算短信（REIT）」にて公表しました本投資法人の2023年8月期（第16期 2023年3月1日～2023年8月31日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正することを決定しましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 2023年8月期（第16期 2023年3月1日～2023年8月31日）の運用状況の予想修正の内容

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)
前回発表 予想(A)	百万円 38,923	百万円 14,968	百万円 12,757	百万円 12,756	円 2,704	円 557	円 3,261
今回修正 予想(B)	百万円 43,882	百万円 18,881	百万円 16,667	百万円 16,683	円 3,402	円 -	円 3,402
増減額 (B-A)	百万円 4,958	百万円 3,913	百万円 3,909	百万円 3,927	円 698	円 △557	円 141
増減率	% 12.7	% 26.1	% 30.6	% 30.8	% 25.8	% △100.0	% 4.3

(参考)

予想期末発行済投資口数 4,715,200口、予想1口当たり当期純利益 3,538円

(注1) かかる予想数値は別紙「2023年8月期（第16期 2023年3月1日～2023年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨て、%は小数点第二位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

## 2. 修正の理由

2023年3月14日付「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」及び本日付「国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」にて公表した資産の譲渡に伴い、売却益4,339百万円が発生する見込みです。このため、2022年10月18日付「2022年8月期 決算短信（REIT）」にて公表しました本投資法人の2023年8月期（第16期 2023年3月1日～2023年8月31日）の運用状況及び分配金の予想の前提に変更が生じたことから、運用状況の予想の修正を行うものです。

なお、2022年10月18日付「2022年8月期 決算短信（REIT）」にて公表しました2023年2月期（第15期 2022年9月1日～2023年2月28日）の運用状況及び予想分配金については、現時点において修正はありません。2023年2月期（第15期）の決算発表は、2023年4月18日を予定しています。

以 上

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

## 2023年8月期（第16期 2023年3月1日～2023年8月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年8月期（第16期）：2023年3月1日～2023年8月31日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本日現在保有している不動産等（292物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、2023年8月期（第16期）末までに9物件を取得し、11物件を売却する予定です。</li> <li>2023年2月28日付「資産の取得に関するお知らせ」にて公表した取得予定資産5物件のうち、「Landport 東雲・安田倉庫」を2023年3月24日、「プラウドフラット菊川」、「プラウドフラット浅草」、「プラウドフラット錦糸町Ⅱ」及び「MEFULL 茶屋町」を2023年4月3日にそれぞれ取得すること並びに2023年3月14日付「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」にて公表した取得予定資産4物件である「SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀」、「グレイプス辻堂西海岸」、「SOMPO ケア そんぼの家 大森西」及び「SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂」を2023年5月31日に取得すること（以下、これら9物件を総称して「取得予定資産」といいます。）を前提としています。</li> <li>本日付「国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」にて公表した譲渡予定資産9物件のうち、「プライムアーバン代々木」、「プライムアーバン西新宿Ⅱ」、「プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ」、「プライムアーバン品川西」、「プライムアーバン駒込」、「プライムアーバン葛西Ⅱ」、「プライムアーバン浅草」及び「プライムアーバン行徳駅前」を2023年3月31日、「NMF 名古屋柳橋ビル」を2023年4月7日にそれぞれ売却すること並びに2023年3月14日付「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」にて公表した譲渡予定資産2物件である「NMF 天神南ビル」及び「プライムアーバン大塚」を2023年5月31日に売却すること（以下、これら11物件を総称して「譲渡予定資産」といいます。）を前提としています。</li> <li>運用状況の予想にあたっては、各取得予定資産を上記日付に取得し、各譲渡予定資産を上記日付で売却することを前提とし、これらのほか2023年8月期（第16期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しています。</li> </ul>
営業費用 (のれん償却額を除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業費用については、2023年8月期（第16期）に17,893百万円と想定しています。</li> <li>公租公課については、2023年8月期（第16期）に3,339百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。なお、物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税は2023年8月期（第16期）には費用計上されません。</li> <li>外注委託費等（建物管理委託費、プロパティ・マネジメント報酬等）については、2023年8月期（第16期）に2,933百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。</li> <li>建物の修繕費については、本投資法人の資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、当該営業期間に必要なと想定される額を賃貸事業費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなるこ</li> </ul>

項目	前提条件
	<p>と及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。なお、修繕費については、2023年8月期（第16期）に1,750百万円を計上することを想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 減価償却費については2023年8月期（第16期）に5,774百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。</li> <li>● その他営業費用（資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者への報酬等）については、2023年8月期（第16期）に4,485百万円と想定しています。</li> </ul>
のれん償却額	<ul style="list-style-type: none"> <li>● のれんについては、企業結合会計基準に従い、20年間にわたって定額法により定期的に償却し、のれん償却額として2023年8月期（第16期）に2,622百万円を想定しています。</li> <li>● のれん償却額は会計と税務の処理で差異が生じる（以下「税会不一致」といいます。）項目であり、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、本投資法人はのれんの償却期間にわたって、課税の軽減を目的とした利益を超えた金銭の分配を実施する予定であり、課税を回避することができる見込みです。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 支払利息その他借入関連費用として、2023年8月期（第16期）に2,204百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本日現在の本投資法人の有利子負債残高は、517,420百万円であり、その内訳は485,420百万円の借入残高及び32,000百万円の投資法人債発行残高です。</li> <li>● 2023年8月期（第16期）に取得予定資産の取得資金の一部として新たに4,000百万円を借入れ、2023年8月期（第16期）末までに返済期限が到来する借入金30,842百万円については、手元資金による42百万円の約定弁済を行うほかは、借入金による借り換えを行うことを前提としています。</li> <li>● 上記以外には、有利子負債残高に変動がないことを前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本日現在発行済みである4,715,200口を前提とし、2023年8月期（第16期）末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>● 2023年8月期（第16期）においては、当期純利益にのれん償却額を加算し、不動産売却益等の一部を控除した額を分配金として予定しており、売却益の一部を租税特別措置法第65条の7「特定資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し圧縮積立金として積み立てることを前提としています。</li> <li>● これまでに発生した一時差異等調整引当額のうち、2023年8月期（第16期）における解消予定額（26百万円）を、当期未処分利益から戻入れる前提としています。</li> <li>● 2023年8月期（第16期）において、金利スワップの時価の変動による1口当たり分配金への影響がない前提で算出しています。</li> <li>● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2023年8月期（第16期）において、利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）を、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>