

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 5－投法人1－1
【提出書類】 発行登録追補書類
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 2024年7月12日
【発行者名】 野村不動産マスターファンド投資法人
【代表者の役職氏名】 執行役員 吉田 修平
【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
【事務連絡者氏名】 野村不動産投資顧問株式会社
執行役員 NMF運用グループ統括部長 増子 裕之
【電話番号】 03-3365-8767
【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 野村不動産マスターファンド投資法人
【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）
【今回の募集金額】 44億円
【発行登録書の内容】
（1）【提出日】 2023年9月21日
（2）【効力発生日】 2023年9月29日
（3）【有効期限】 2025年9月28日
（4）【発行登録番号】 5－投法人1
（5）【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 100,000百万円
【これまでの募集実績】
（発行予定額を記載した場合）

番 号	提出年月日	募集金額（円）	減額による 訂正年月日	減額金額（円）
—	—	—	—	—
実 績 合 計 額 （円）		なし (なし)	減額総額（円）	なし

（注）実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

【残額】（発行予定額－実績合計額－減額総額） 100,000百万円
（100,000百万円）
（注）残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

（発行残高の上限を記載した場合）
該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限－実績合計額＋償還総額－減額総額） ー円
【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

(1) 【銘柄】

野村不動産マスターファンド投資法人第8回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「本投資法人債」といいます。）

(2) 【投資法人債券の形態等】

① 振替投資法人債

イ 本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規則に従って取り扱われるものとします。

ロ 社債等振替法第115条で準用する第67条第2項の定めに従い本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）が本投資法人に投資法人債券を発行することを請求することができる場合を除き、同法第115条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券は発行しません。

ハ 上記ロに定める場合に発行する投資法人債券の形式は、無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は投資法人債券を記名式とすることを請求することはできず、その分割及び併合はしません。

ニ 上記ロに基づく投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。

② 信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からAAの信用格付を2024年7月12日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものがあります。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものでありますが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することが出来ない可能性があります。その場合の連絡先は以下の通りです。

JCR:電話番号 03-3544-7013

(3) 【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、振替投資法人債の総額は金44億円です。

(4) 【各投資法人債の金額】

1億円

(5) 【発行価額の総額】

金44億円

(6) 【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

（７）【利率】

年0.988パーセント

（８）【利払日及び利息支払の方法】

- ① 本投資法人債の利息は、払込期日の翌日（この日を含みます。）から償還期日（別記「（９）償還期限及び償還の方法」で定義します。以下同じです。）（この日を含みます。）までこれを付し、2025年1月19日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年1月及び7月の各19日にその日までの前半か年分を支払います（以下これらの支払期日を「利払期日」といいます。）。
- ② 半か年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半か年の日割計算によるものとします。
- ③ 利払期日が銀行営業日（日本において、法令等により銀行の休日とされる日以外の日をいいます。以下同じです。）以外の日にあたるときは、その支払はその直前の銀行営業日にこれを繰上げます。かかる繰上げにより利息の減額はなされません。
- ④ 償還期日後は本投資法人債には利息は付しません。ただし、本投資法人が償還期日に本投資法人債の投資法人債要項に従った償還を怠ったときは、別記「（21）その他 5. 期限の利益喪失に関する特約(3)」に従った遅延損害金が付されます。

（９）【償還期限及び償還の方法】

- ① 本投資法人債の元金は、2029年7月19日にその総額を償還します。
- ② 償還すべき日（別記「（21）その他 5. 期限の利益喪失に関する特約」により期限の利益を喪失した場合を含みます。以下「償還期日」といいます。）が銀行営業日以外の日にあたるときは、その支払はその直前の銀行営業日にこれを繰上げます。
- ③ 本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「（18）振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
- ④ 本投資法人債の償還価額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

（10）【募集の方法】

一般募集

（11）【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

（12）【申込期間】

2024年7月12日

（13）【申込取扱場所】

別記「(16)引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

（14）【払込期日】

2024年7月19日

（15）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（16）【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下の通りです。

引受人の氏名 又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	4,400	1. 引受人は本投資法人債の全額につき買取引受を行います。 2. 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金40銭とします。
計	—	4,400	—

（17）【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

（18）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

（19）【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日：2015年10月1日
登録番号：関東財務局長第106号

（２０）【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額の総額4,400百万円から発行諸費用の概算額27百万円を控除した差引手取概算額4,372百万円は、その全額を、2024年11月26日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とする。）に返済期限が到来する借入金の期限前弁済資金の一部に充当する予定です（期限前弁済予定日：2024年7月30日）。

（２１）【その他】**1. 担保及び保証の有無**

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

2. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第139条の8但書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

3. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

- (1) 本投資法人は、別に定める財務代理契約に基づき、株式会社三菱UFJ銀行（以下「財務代理人」といいます。）に本投資法人債の財務代理事務を委託します。
- (2) 財務代理人は、本投資法人債に関して、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。
- (3) 別記「（18）振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規則に基づく本投資法人債の発行代理人及び支払代理人としての業務は、財務代理人がこれを取り扱います。

4. 担保提供制限

- (1) 本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（2015年10月1日を本投資法人の成立の日とする新設合併により、新設合併消滅法人である野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産オフィスファンド投資法人から承継した無担保投資法人債を含み、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために担保権を設定する場合は、投信法及び担保付社債信託法（明治38年法律第52号、その後の改正を含みます。以下「担保付社債信託法」といいます。）に基づき、当該投資法人債のための担保権と同順位の担保権を本投資法人債のためにも設定します。なお、担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。
- (2) 本投資法人が前(1)により本投資法人債のために担保権を設定する場合、本投資法人は、ただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告します。

5. 期限の利益喪失に関する特約

- (1) 本投資法人は、次の各場合には、本投資法人債総額についてただちに期限の利益を喪失します。
 - ① 本投資法人が別記「（9）償還期限及び償還の方法」の規定に違背したとき。
 - ② 本投資法人が別記「（8）利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、7日経過してもその履行ができないとき。
 - ③ 本投資法人が別記「（21）その他 4.担保提供制限(1)」の規定に違背したとき。
 - ④ 本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。
 - ⑤ 本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失し若しくは期限が到来してもその弁済をすることができないとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、以下の場合はこの限りではありません。
 - ア、当該借入金債務及び当該保証債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合。
 - イ、当該借入金債務の支払が、当該債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その支払の引当てが借入人である本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に付されている場合。
 - ⑥ 本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始その他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散決議（合併の場合を除きます。）を行ったとき。
 - ⑦ 本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始その他適用ある倒産手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

- ⑧ 本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。
- ⑨ 本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒することができなかったとき。
- (2) 本投資法人債が前(1)に従い期限の利益を喪失した場合には、本投資法人は遅滞なくその旨を別記「(21) その他 6. 投資法人債権者に対する公告の方法」の規定に従い公告するものとします。
- (3) 本5.(1)により期限の利益を喪失した本投資法人債の元利金は、ただちに支払われるものとし、償還期日の翌日（この日を含みます。）から、弁済の提供がなされた日（この日を含みます。）まで、別記「(7) 利率」所定の利率による遅延損害金（1年を365日とする日割計算により算出し、1円未満の端数は切り捨てます。）を付するものとします。
6. 投資法人債権者に対する公告の方法
- 本投資法人債に関し、本投資法人債権者に対し公告を行う場合は、法令に別段の定めがあるものを除き、本投資法人の規約所定の方法によりこれを行います。
7. 投資法人債権者集会
- (1) 本投資法人債の投資法人債権者集会は、本投資法人債の種類（投信法第139条の7において準用する会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第681条第1号に規定する種類をいいます。）の投資法人債（以下「本種類の投資法人債」といいます。）の投資法人債権者により組織され、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに、投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項において準用する会社法第719条各号に掲げる事項を公告します。
- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は東京都においてこれを行います。
- (3) 本種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除き、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額は算入しません。）の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続きを経たうえ、本投資法人に対し、本種類の投資法人債の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。
8. 追加発行
- 本投資法人は、随時、本投資法人債権者の同意なしに、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第180条所定の各事項を含み、初回利払日ないし払込金額を除くすべての事項において本投資法人債と同じ要項を有し、本投資法人債と統合されることとなる種類の投資法人債（以下「追加投資法人債」といいます。）を追加発行することができます。追加投資法人債の払込期日以降、本投資法人債の投資法人債要項に関する各規定は当該追加投資法人債にも及ぶものとします。
9. 投資法人債要項の公示
- 本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中一般の閲覧に供します。
10. 一般事務受託者
- (1) 本投資法人債に関する事務
- ① 本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）
野村證券株式会社
- ② 別記「(21) その他 3. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」記載の財務代理人に委託する発行及び期中事務（本投資法人債にかかる発行代理人及び支払代理人としての業務を含みます。）（投信法第117条第3号及び第6号関係）
株式会社三菱UFJ銀行
なお、投信法施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経由して処理されます。
- ③ 本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）
株式会社三菱UFJ銀行
- (2) 本投資法人債に関する事務を除く投信法第117条第2号ないし第6号に定める事項に関する事務
三菱UFJ信託銀行株式会社（投信法第117条第2号ないし第6号関係）
11. 資産運用会社
野村不動産投資顧問株式会社
12. 資産保管会社
三井住友信託銀行株式会社
13. 元利金の支払

本投資法人債にかかる元利金は、社債等振替法及び別記「（18）振替機関に関する事項」記載の振替機関の業務規程その他の規則に従って支払われます。

14. 申込等

申込みの方法は、申込期間内に別記「（13）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みをするものとし、申込証拠金は払込期日に払込金に振替充当します。申込証拠金には利息を付けません。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第17期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）
2024年5月29日関東財務局長に提出

2【臨時報告書】

上記1の有価証券報告書提出後、本書提出日（2024年7月12日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び第2項第2号の規定に基づき、2024年7月9日、臨時報告書を関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2024年5月29日提出の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は以下に記載のとおりです。

以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。また、当該将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

1.自己投資口の取得及び消却

本投資法人は、2024年7月9日付で、投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口の取得を実施するとともに、投資信託及び投資法人に関する法律第80条第2項及び第4項の規定に基づき、取得した全ての自己投資口を消却することについて決議いたしました。

(1)自己投資口の取得の理由

本投資法人は、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断するに至り、自己投資口の取得を決定いたしました。

(2)自己投資口の取得の内容

取得し得る投資口の総数	60,000口を上限とする。 発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合 1.27%
投資口の取得価格の総額	7,000百万円を上限とする。
取得期間	2024年7月10日から2024年8月15日迄とする。
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づき、 東京証券取引所における市場買付により取得する。

(3)自己投資口の消却の内容

消却する投資口の総数	本自己投資口取得により取得した自己投資口の全口数
消却予定日	2024年8月23日

2.資産の取得及び取得予定

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、以下の資産の取得及び取得の決定をしました。

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注)	取得日
プライムアーバン西日暮里	東京都荒川区	不動産	981	2024年6月27日
Landport多摩	東京都八王子市	信託受益権	17,520	2024年8月1日 (予定)

(注) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税並びに消費税及び地方消費税を除いた金額を記載しています。

3.資産の譲渡予定

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、以下の資産の譲渡の決定をしました。

物件名称	所在地	特定資産の種類	譲渡価格 (百万円) (注)	譲渡日
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区	信託受益権	22,820	2024年7月31日 (予定)

(注) 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。

4.資金調達の状況

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本書の日付現在までの間に借入及び返済を行っています。本書の日付現在における本投資法人の有利子負債の概要は以下のとおりです。

<有利子負債の概要>

(百万円)

	2024年2月29日時点	本書の日付時点	増減
短期借入金	0	0	0
1年内返済予定の長期借入金 (注 1)	50,810	39,589	▲11,221
長期借入金 (注 2)	436,524	447,724	+11,200
借入金合計	487,334	487,313	▲21
1年内償還予定の投資法人債 (注 1)	9,000	9,000	0
投資法人債 (注 3)	25,000	25,000	0
投資法人債合計	34,000	34,000	0
有利子負債合計	521,334	521,313	▲21

(注 1) 1年内返済予定の長期借入金及び1年内償還予定の投資法人債の基準時点は、第17期末（2024年2月末）としています。

(注 2) 1年内返済予定の長期借入金を除いた数値を記載しています。

(注 3) 1年内償還予定の投資法人債を除いた数値を記載しています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

野村不動産マスターファンド投資法人本店

(東京都新宿区西新宿八丁目5番1号)

株式会社東京証券取引所

(東京都中央区日本橋兜町2番1号)