

平成 29 年 12 月 12 日

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 安部 憲生
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 岡田 賢一
03-3365-8767 nmf3462@nomura-re.co.jp

資産の譲渡に関するお知らせ

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。）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	譲渡予定価格 (百万円) (注 1)	帳簿価格 (百万円) (注 2)	譲渡予定価格と 帳簿価格の 差異 (百万円)(注 3)
船橋ロジスティクスセンター	物流施設	平成 29 年 12 月 15 日	平成 30 年 1 月 19 日	非開示 (注 4)	5,480	4,537	942

- (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) 譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。
(注 5) 譲渡予定資産は、不動産を主たる信託財産と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、ポートフォリオの資産構成や、本物件の将来における収益力等を総合的に勘案し、本譲渡を決定しました。

3. 譲渡予定資産の内容

物件の名称		船橋ロジスティクスセンター			
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		平成17年9月29日から平成35年6月30日まで			
所在地 (注1)	地番	千葉県船橋市潮見町13番2他1筆			
	住居表示(注2)	千葉県船橋市潮見町14番地			
立地		JR京葉線「二俣新町」駅2.6km			
竣工日(注1)		平成3年9月21日			
主な用途(注1)		倉庫			
構造(注1)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建			
面積 (注1)	土地	10,335.00 m ²			
	建物	30,421.70 m ²			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率		70%(注3)			
容積率		300%			
担保設定の有無		無			
取得価格		4,660百万円			
譲渡予定価格		5,480百万円			
帳簿価格(注4)		4,537百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		942百万円			
鑑定評価額 (評価方法等)		5,440百万円(収益還元法 価格時点:平成29年8月31日) (評価機関:一般財団法人日本不動産研究所)			
鑑定NOI(注5)		288百万円			
賃貸状況(平成29年12月12日現在)(注6)					
テナントの総数		2			
賃貸事業収入		非開示			
敷金・保証金		非開示			
稼働率		100.0%			
賃貸面積		30,328.41 m ²			
賃貸可能面積		30,328.41 m ²			
過去の稼働率	平成25年 8月末	平成26年 8月末	平成27年 8月末	平成28年 8月末	平成29年 8月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 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) 住居表示について

当該物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。

(注3) 建ぺい率について

本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増しを受け、適用建ぺい率は70%となっています。

(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

平成29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」及び「敷金・保証金」は、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

「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。

4. 譲渡予定資産の譲渡先の概要

本物件の譲渡先は、国内の合同会社ですが、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

本譲渡に係る取引に関して、利害関係人等との取引はありません。

6. 媒介の概要

商号	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号
代表者の役職・氏名	取締役社長 池谷 幹男
主な事業の内容	信託業務、銀行業務
資本金	3,242 億円 (平成 29 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	昭和 2 年 3 月 10 日
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人の一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理事務受託者、借入先及び本投資法人が保有する複数の物件の信託受託者に該当します。なお、資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒介手数料	媒介先より開示の同意が得られていないため非開示とします。

7. 決済方法等

譲渡予定日に、譲渡先より本物件の売買代金全額の一括支払いを受けることにより決済する予定です。

なお、譲渡に伴って得られる自己資金については借入金の返済及び今後の物件取得等を含めたポートフォリオ運営に使用する予定です。

8. 譲渡の日程 (予定)

平成 29 年 12 月 15 日 本物件の譲渡に係る売買契約の締結

平成 30 年 1 月 19 日 本物件の譲渡 (信託受益権の引渡し)

9. 今後の見通し

本譲渡によって譲渡益が発生する見込みですが、当該譲渡益相当額については、将来の安定的な運用・分配のため内部留保する予定です。本譲渡による平成 30 年 2 月期 (平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日) の運用状況に与える影響は軽微であるため、予想の変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

物件名	船橋ロジスティクスセンター
鑑定評価額	5,440,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 29 年 8 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,440,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて査定
直接還元法による価格	5,500,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア-イ)	非開示	(注)
ア) 可能総収入	非開示	
イ) 空室損失等	非開示	
(2) 運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	288,045,000	
(4) 一時金の運用益	非開示	(注)
(5) 資本的支出	非開示	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	264,135,000	
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	5,370,000,000	
割引率	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	4,380,000,000	
土地比率	50.5%	
建物比率	49.5%	

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれるため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

【添付資料】

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ概要

- * 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス : <http://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	取得 価格合計 (セクター別)	投資比率(% (注2)
オフィス	356,180	71,930	428,110	46.4
商業施設	100,427	59,356	159,783	17.3
物流施設	142,270	3,460	145,730	15.8
居住用施設	151,518	32,527	184,045	19.9
その他	4,900	-	4,900	0.5
取得価格合計 (エリア別)	755,295	167,273	922,568	100.0
投資比率(% (注2)	81.9	18.1	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取得価格合計がポートフォリオ全体の取得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。