



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

増子 裕之

03-3365-8767 nmf3462@nomura-re.co.jp

国内不動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	媒介の有無	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)
野村不動産 上野ビル	オフィス	2024年 1月26日	2024年 4月1日	野村不動産 株式会社	無	6,930	6,544	385

(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。

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

本投資法人は、外部成長戦略として、スポンサー開発物件を中心とした取得及び将来的な競争優位性に懸念のある物件の売却を行う資産入替を継続して実施しています。

本譲渡は、この資産入替えの一環として、築年数の経過に伴う修繕費用増加や、将来的な競争力低下の可能性を総合的に勘案したほか、スポンサーである野村不動産株式会社を譲渡先とする本譲渡に係る売買契約においては、野村不動産株式会社が本物件を再開発した場合を含め、将来的に本物件を野村不動産株式会社が売却する際における優先交渉権を本投資法人に付与する旨が規定される予定であり、将来的な優良不動産の取得機会を確保することも本投資法人の利益に資するものと判断しました。

なお、本譲渡に伴う譲渡益相当額については、2023年10月18日に公表した2023年8月期決算説明資料記載の運用戦略に基づき、その全額を2024年8月期から2026年2月期の4期にて均等分配を行う予定です。



3. 譲渡予定資産の内容

物件の名称		野村不動産上野ビル				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注1)	地番	東京都台東区東上野一丁目42番1他 計5筆				
	住居表示	東京都台東区東上野一丁目14番4号				
立地		JR京浜東北線・山手線「御徒町」駅 徒歩3分 東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅 徒歩1分 都営地下鉄大江戸線「上野御徒町」駅 徒歩1分 東京メトロ銀座線「上野広小路」駅 徒歩5分				
竣工日(注1)		1990年3月30日				
主な用途(注1)		銀行・駐車場・事務所				
構造(注1)		鉄骨造鉄筋コンクリート・鉄骨造・陸屋根 地下1階付10階建				
面積(注1)	土地	891.02㎡				
	建物	7,117.78㎡				
所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
建ぺい率		100%(注2)				
容積率		800%				
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)		5.4%(SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2023年9月付地震PML評価報告書によります。)				
特記事項		プロパティ・マネジメント委託先の野村不動産株式会社は 投信法に定める利害関係人等に該当します。				
取得価格(注4)		6,470百万円				
譲渡予定価格		6,930百万円				
帳簿価格(注5)		6,544百万円				
譲渡予定価格と 帳簿価格の差額		385百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		6,900百万円(収益還元法 価格時点:2023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6)		251百万円				
賃貸状況(2024年1月23日時点)(注7)						
テナントの総数		9				
賃貸事業収入(年間)		254百万円(共益費込)				
敷金・保証金		195百万円				
稼働率		81.1%				
賃貸面積		3,890.64㎡				
賃貸可能面積		4,798.90㎡				
過去の稼働率	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	
	8月末	8月末	8月末	8月末	8月末	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	81.1%	

(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

本物件の所在地が商業地域内に属するため本来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) 合併により承継した際の承継時の資産計上額を記載しています。
- (注5) 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6) 鑑定NOIについて
2023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7) 賃貸状況について
「テナントの総数」は、2024年1月23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、2024年1月23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。
「稼働率」は、2024年1月23日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。
「賃貸面積」は、2024年1月23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、2024年1月23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

商号	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 松尾 大作
主な事業の内容	不動産業
資本金	20億円（2023年4月1日現在）
設立年月日	1957年4月15日
純資産	1,848億円（2023年3月31日現在）
総資産	18,660億円（2023年3月31日現在）
大株主 （持株比率）	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人の投資口を7.01%保有しています（2023年12月1日現在）。また、資産運用会社の親会社（出資割合100%）である野村不動産ホールディングス株式会社の100%出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	資産運用会社の役職員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人のプロパティ・マネジメント業務受託者、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。また、資産運用会社は、当該会社との間で「情報提供協定書」及び「賃貸バリューチェーンに関する基本合意書」を締結しています。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。他方、当該会社は、上記のとおり資産運用会社と親会社を共通にする兄弟会社であり、資産運用会社の関連当事者に該当します。

5. 利害関係人等との取引

譲渡予定資産の譲渡に係る取引は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等との取引に該当します。このため、資産運用会社は、投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル、利害関係者取引規程等に基づき、本物件の譲渡及び譲渡価格その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議・承認を得ています。



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、本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。

7. 本譲渡の日程（予定）

2024年1月26日	野村不動産上野ビルの譲渡に係る売買契約の締結
2024年4月1日	野村不動産上野ビルの譲渡

8. 今後の見通し

本譲渡は2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）末後に実施されるため、2024年2月期の運用状況に与える影響はありません。また、2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）のポートフォリオ全体の運用状況に与える影響は軽微であるため、現時点で2024年8月期の予想の変更はありません。なお、本譲渡によって譲渡益341百万円が発生する見込みですが、当該譲渡益相当額につき、2023年10月18日に公表した2023年8月期決算説明資料記載の運用戦略に基づき、その全額を2024年8月期から2026年2月期の4期にて均等分配を行う予定です。



9. 鑑定評価書の概要

物件名	野村不動産上野ビル
鑑定評価額	6,900,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023年8月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	6,900,000,000	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試算
直接還元法による価格	6,990,000,000	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)ーイ)	360,961,000	
ア) 可能総収入	379,204,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	18,243,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	109,155,000	
維持管理費	34,520,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	22,260,000	過年度実績額等を考慮のうえ査定
修繕費	7,200,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準、エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ計上
PM フィー	6,933,000	現行の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	2,301,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	34,871,000	公租公課関係資料等に基づき査定
損害保険料	453,000	現行保険契約に基づく保険料、類似不動産の保険料率等を参考に査定
その他費用	617,000	道路占用料を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	251,806,000	
(4) 一時金の運用益	3,196,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	17,510,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	237,492,000	
(7) 還元利回り	3.4%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	6,810,000,000	
割引率	3.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、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	3.5%	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	7,850,000,000	
土地比率	92.5%	
建物比率	7.5%	
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	対象不動産の存する上野・御徒町地区は、「東京」駅をはじめ大手町・丸の内地区等へのアクセスに優れる。建物は築年を経過しており、仕様及び設備とも都心部の築浅物件等との比較においてはやや劣るものの、適切な改修工事が実施されており、近時のテナントニーズを満たす水準である。また、各フロアの賃貸可能部分も比較的多量な規模を有する。以上のことを勘案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	取得(予定) 価格合計 (セクター別)	投資比率(%) (注2)
オフィス	397,115	65,100	462,215	42.0
商業施設	109,888	67,890	177,779	16.2
物流施設	220,472	3,460	223,932	20.4
居住用施設 (ヘルスケア含む)	190,892	27,934	218,826	19.9
宿泊施設	2,360	9,450	11,810	1.1
その他	4,900	—	4,900	0.4
取得(予定)価格合計 (エリア別)	925,628	173,834	1,099,463	100.0
投資比率(%) (注2)	84.2	15.8	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(予定)価格に基づき、各セクター及びエリアの資産の取得(予定)価格合計がポートフォリオ全体の取得(予定)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。

