

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 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

資産の取得に関するお知らせ

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取得（以下「本取得」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. 取得予定資産の概要

| 物件名称 | 用途 | 売買契約 締結予定日 | 取得予定日 | 売主 | 取得予定価格 (百万円) (注1) |
|-----------------|------|----------------------|----------------------|----------|----------------------|
| サミットストア 向台町店 | 商業施設 | 平成 29 年 11 月 22 日 | 平成 29 年 11 月 30 日 | 非開示 (注2) | 5,100 |

(注1) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除いた金額を記載しています。

(注2) 売主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3) 取得予定資産は、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権です。

(注4) 取得予定資産は、自己資金により取得する予定です。

以下、上記取得予定資産を「本物件」といいます。

2. 本取得の理由

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、本物件の取得を決定しました。

本物件の主な評価点は、以下のとおりです。

- ・本物件周辺は、南北へのバス動線が豊富であり、西武鉄道新宿線「田無」駅及び JR 中央線、西武鉄道多摩川線「武蔵境」駅の双方へアクセス可能な立地であることから、戸建住宅の供給が多く、人口が増加

傾向（注）にあること。

- ・本物件周辺 1km 圏の商圏世帯数は 1.4 万世帯であり、商業地として優良なマーケットを有していること。
- ・本物件周辺は第一種低層住居専用地域の割合が高く、商業施設の開発が限定的であるため、居住地立地型商業施設の店舗用地として希少性が高いこと。

（注） 出所：西東京市 Web「市政情報／統計資料室／人口・世帯数」のデータに基づき、資産運用会社が集計

3. 取得予定資産の内容

| | | |
|--------------------------------|------|---|
| 物件の名称 | | サミットストア向台町店 |
| 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 | | 三菱 UFJ 信託銀行株式会社 |
| 信託契約期間 | | 平成 23 年 6 月 29 日から平成 33 年 6 月 30 日（注 1） |
| 所在地 （注 2） | 地 番 | 東京都西東京市向台町三丁目 1010 番 5 |
| | 住居表示 | 東京都西東京市向台町三丁目 5 番 74 号 |
| 立地 | | 西武鉄道新宿線「田無」駅徒歩 15 分、JR 中央線、西武鉄道多摩川線「武蔵境」駅徒歩 28 分 |
| 竣工日（注 2） | | 平成 21 年 3 月 19 日 |
| 主な用途（注 2） | | 店舗・駐車場 |
| 構造（注 2） | | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| 設計者 | | 株式会社 A&F 建築事務所、株式会社 エスパス 建築事務所 東京設計室 |
| 施工者 | | 株式会社 福田組 東京本店 |
| 建築確認機関 | | ビューローベリタス ジャパン株式会社 |
| 面積（注 2） | 土 地 | 6,166.41 m ² |
| | 建 物 | 10,659.55 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 | | 200% |
| 担保設定の有無 | | 無 |
| プロパティ・マネジメント委託先 （注 4） | | 株式会社 ジオ・アカマツ |
| 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 5） | | 7.33% （SOMPO リスクアマネジメント株式会社作成の平成 29 年 10 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株式会社 ジオ・アカマツは、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当します。 |
| 取得予定価格 | | 5,100 百万円 |
| 鑑定評価額（評価方法等） | | 5,180 百万円（収益還元法 価格時点：平成 29 年 11 月 1 日） （評価機関：日本ヴァリュアーズ株式会社） |
| 鑑定 NOI（注 6） | | 231 百万円 |
| 賃貸状況（平成 29 年 11 月 21 日現在）（注 7） | | |
| 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 | | 6,996.40 m ² |
| 賃貸可能面積 | | 6,996.40 m ² |

| 過去の稼働率（注8） | 平成25年 | 平成26年 | 平成27年 | 平成28年 | 平成29年 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 8月末 | 8月末 | 8月末 | 8月末 | 8月末 |
| | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |

(注1) 信託契約期間について

本物件の取得予定日である平成29年11月30日付で信託契約の変更を予定しており、信託契約期間の満了日は平成39年11月30日に延長される予定です。

(注2) 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を受け、適用建ぺい率は70%となっています。

(注4) プロパティ・マネジメント委託先について

本物件取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注5) 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6) 鑑定NOIについて

平成29年11月1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、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、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。

(注8) 過去の稼働率について

過去の稼働率は、売主から入手した情報に基づくものです。

4. 売主の概要

本物件の売主は、国内の合同会社ですが、当該売主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売主との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該売主は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. 物件取得者等の状況

本物件については、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係のある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

本物件の取得に係る取引に媒介はありません。

7. 利害関係人等との取引

・プロパティ・マネジメント業務に係る取引

本物件のプロパティ・マネジメント委託先である株式会社ジオ・アカマツは、上記のとおり投信法に定める利害関係人等に該当します。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、プロパティ・マネジメント業務

の委託及び手数料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。

8. 決済方法等

取得予定日に、本投資法人が自己資金により売主に対して取得予定資産の売買代金全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

9. 本取得の日程（予定）

| | |
|-------------------|-------------------|
| 平成 29 年 11 月 22 日 | 本物件の取得に係る売買契約の締結 |
| 平成 29 年 11 月 30 日 | 本物件の取得（信託受益権の引渡し） |

10. 今後の見通し

本取得による平成 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。

11. 鑑定評価書の概要

| | |
|-------|------------------|
| 物件名 | サミットストア向台町店 |
| 鑑定評価額 | 5,180,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 |
| 価格時点 | 平成 29 年 11 月 1 日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|--|--|
| 収益価格 | 5,180,000,000 | 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決定 |
| 直接還元法による価格 | 5,220,000,000 | 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)) | 231,014,549 | |
| (4) 一時金の運用益 | 非開示 | (注) |
| (5) 資本的支出 | 非開示 | (注) |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 229,603,089 | |
| (7) 還元利回り | 4.40% | 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 | 5,130,000,000 | |
| 割引率 | 4.20% | 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 | 4.60% | 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 | 2,520,000,000 | |
| 土地比率 | 85.0% | |
| 建物比率 | 15.0% | |
| 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 | 対象不動産は一体として再開発された商業背後地人口の厚い地域に存しており、相応の消費需要を享受できる環境にある。当該地域にあって対象地は纏まった規模を有する視認性に優れた角画地であり、店舗立地としてのポテンシャルは高い。また、建物は効率的に建築された経済合理性に優る賃貸用店舗であり、同種不動産と比較しても市場競争力は高い水準にある。以上を勘案して、投資採算価値を適切に反映した収益価格を重視し、鑑定評価額を決定した。 | |

(注) 本物件は、本投資法人及び資産運用会社と特別の利害関係を有しない第三者のみをテナントとする物件であり、当該項目を開示することにより、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。また、テナントから当該項目について開示することの同意を得られていません。そのため、当該項目は非開示としています。

【添付資料】

- 参考資料 1 本取得後のポートフォリオ概要
- 参考資料 2 取得予定資産の外観写真
- 参考資料 3 取得予定資産の案内図

- * 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>

本取得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 | 356,180 | 71,930 | 428,110 | 46.2 |
| 商業施設 | 100,427 | 59,356 | 159,783 | 17.2 |
| 物流施設 | 146,930 | 3,460 | 150,390 | 16.2 |
| 居住用施設 | 151,518 | 32,527 | 184,045 | 19.8 |
| その他 | 4,900 | - | 4,900 | 0.5 |
| 取得(予定) 価格合計 (エリア別) | 759,955 | 167,273 | 927,228 | 100.0 |
| 投資比率(%) (注2) | 82.0 | 18.0 | 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。

取得予定資産の外観写真



取得予定資産の案内図

