



MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

本日公表の「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び
譲渡に関するプレスリリース」についての補足説明資料

March 14, 2023

MASTER FUND

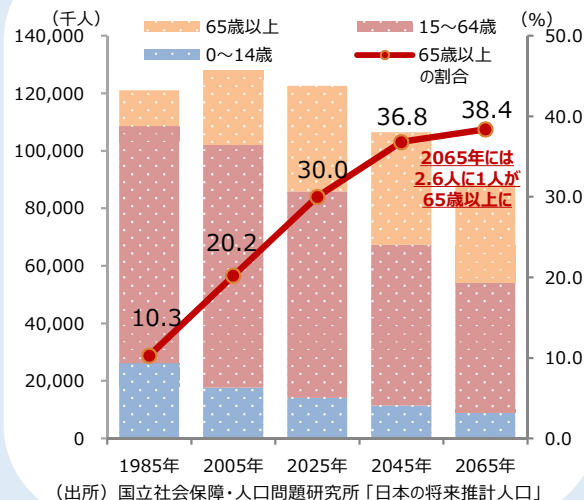


ヘルスケア施設への投資開始の背景

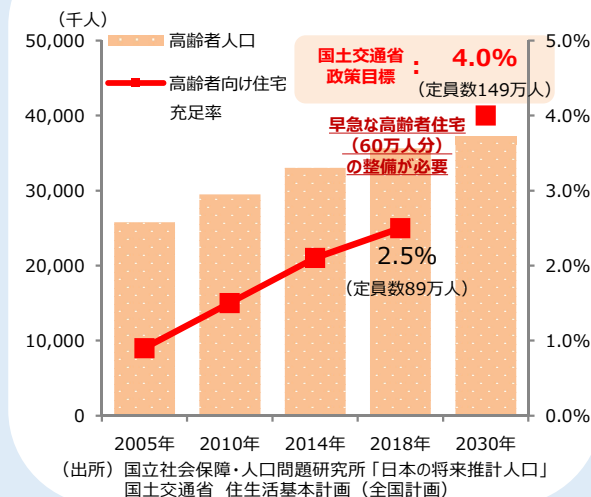
ヘルスケアマーケットの市場性と将来の成長性

- ✓ マーケットにおける売買・運用実績の蓄積による市場性及び流動性の向上
- ✓ 高齢者人口、要支援・要介護者数の増加による将来マーケットの成長性
- ✓ トラックレコードの蓄積によるリスク把握の実現性
- ✓ 政策目標の達成に向けた動き
(高齢者住宅の充足率：2030年に4.0%)

➤ 国内人口動態（年齢別）と高齢化率



➤ 高齢者向け住宅の充足率と政策目標



スポンサーによるヘルスケア施設の開発・運営

- ✓ 野村不動産グループによる賃貸シニアレジデンス（OUKAS）の継続的な開発とスポンサーパイプラインの活用
- ✓ 野村不動産グループでの運用実績によるノウハウ・知見の蓄積



開発実績累計：8件（予定含む）
内、稼働中：4件

開発済／開発中案件の概要

	案件名	所在地	開業年	総戸数
稼働済	オウカス船橋	千葉県船橋市	2017年	125戸
	オウカス幕張ベイパーク	千葉県千葉市	2020年	141戸
	オウカス吉祥寺	東京都三鷹市	2020年	116戸
	オウカス日吉	神奈川県横浜市	2021年	120戸
稼働前	オウカス志木	埼玉県朝霞市	2023年（予定）	145戸
	オウカス世田谷仙川	東京都世田谷区	2023年（予定）	186戸



オウカス吉祥寺



オウカス日吉

(出所) 野村不動産ホールディングス 2023年3月期 第3四半期 決算説明資料



東京圏所在のヘルスケア施設4物件の取得を通じたポートフォリオ収益性の向上

【取得物件】

SOMPOケア ラヴィーレジデンス用賀



取得予定価格	2,850百万円
鑑定評価額	3,390百万円
所有形態（土地）	一般定期借地権
NOI利回り（注1）	6.7%
竣工年月	2017年3月

グレイプス辻堂西海岸



取得予定価格	1,820百万円
鑑定評価額	2,290百万円
所有形態（土地）	一般定期借地権
NOI利回り（注1）	7.7%
竣工年月	2016年7月

SOMPOケア そんぼの家 大森西



取得予定価格	1,462百万円
鑑定評価額	1,840百万円
所有形態（土地）	所有権
NOI利回り（注1）	4.7%
竣工年月	2014年11月

SOMPOケア ラヴィーレジデンス湘南辻堂



取得予定価格	1,150百万円
鑑定評価額	1,580百万円
所有形態（土地）	普通借地権
NOI利回り（注1）	6.4%
竣工年月	2017年7月

事業会社との強固なリレーションにより実現した総合型REITならではのセクターを跨いだ資産入替
（取引予定日：2023年5月31日）



【売却物件】

NMF天神南ビル（オフィス）

譲渡予定価格	3,040百万円
NOI利回り（注2）	5.0%
竣工年月	2008年2月

プライムアーバン大塚（居住用施設）

譲渡予定価格	772百万円
NOI利回り（注2）	5.0%
竣工年月	2006年9月

（注1）鑑定評価書に記載された直接還元法における NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。また、小数点第 2 位を四捨五入した数値を記載しています。

（注2）第13期（2022年2月期）及び第14期（2022年8月期）における NOI の合計値を譲渡予定価格で除した数値を記載しています。また、小数点第 2 位を四捨五入した数値を記載しています。



MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。なお、投資口の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料を必要とする場合があります。本投資法人が野村不動産投資顧問株式会社に支払う運用報酬につきましては、本投資法人規約等をご参照ください。本資料に記載された将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、実務慣行その他の事実関係を前提としており、作成日以降における事情の変更を反映、考慮していません。将来の予想に関する記述は、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等とは異なる場合があります。不動産投資証券は、保有資産である不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保障するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。