

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 片山 優臣
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	媒介の有無	取得予定価格 (百万円) (注1)
プライムアーバン西日暮里 (注2)	居住用施設	2024年 6月27日	2024年 6月27日	株式会社 ディア・ライフ	無	981

(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) 現在の物件名称は「DeLCCS 西日暮里」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

以下、上記取得予定資産を「本物件」ということがあります。

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、「3. 取得予定資産の内容」各号に記載の点に鑑み、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、本取得の実施を決定しました。



3. 取得予定資産の内容

プライムアーバン西日暮里

<本物件取得の理由>

本物件の取得にあたっては、主に以下の点を評価しました。

- ・本物件は、東京メトロ千代田線「西日暮里」駅から徒歩7分、JR線「西日暮里」駅から徒歩8分の位置に所在し、「大手町」駅へ9分、「東京」駅へ13分、「新宿」駅へ20分とターミナル駅・主要ビジネスエリア及び商業集積エリアへのアクセスが良好であり、優れた交通利便性を有していること。
- ・本物件最寄りの「西日暮里」駅周辺には金融機関、スーパーマーケットやコンビニエンスストア、飲食店等が所在しているため、高い生活利便性を有しており、全戸2LDK約65㎡のファミリータイプであることから、底堅いニーズが見込めること。
- ・本物件は2024年3月まで特定優良賃貸住宅でありマーケット賃料との乖離が大きく、共用部及び専有部内のバリューアップ工事を実施することにより、中長期的なアップサイドが期待できること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		プライムアーバン西日暮里
特定資産の種類		不動産
所在地 ^(注1)	地番	東京都荒川区西日暮里一丁目355番・371番合併5
	住居表示	東京都荒川区西日暮里一丁目49番10号
立地		JR線「西日暮里」駅 徒歩8分 日暮里舎人ライナー、東京メトロ千代田線「西日暮里」駅 徒歩7分 京成本線「新三河島」駅 徒歩5分 JR常磐線「三河島」駅 徒歩8分
竣工日 ^(注1)		2004年2月25日
主な用途 ^(注1)		共同住宅、事務所
構造 ^(注1)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
賃貸可能戸数		19戸
設計者		株式会社パワーズプロジェクトマネージメント一級建築士事務所
施工者		株式会社パワーズプロジェクトマネージメント
建築確認機関		株式会社都市居住評価センター
面積 ^{(注1)(注2)}	土地	416.52㎡
	建物	1,438.52㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		100% ^(注3)
容積率		500%
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先 ^(注4)		東急住宅リース株式会社
マスターリース会社		東急住宅リース株式会社
マスターリース種別 ^(注5)		パス・スルー型
地震リスク分析(PML) ^(注6)		5.6% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2024年4月付地震PML評価報告書によります。)
特記事項		本物件の北側では都市計画道路が計画決定されています。この計画の事業決定の時期等は未定ですが、この計画が実施された場合、本物件の敷地境界線が北側況道路境から約6.2m後退し、敷地面積が約93㎡減少します。
取得予定価格		981百万円
鑑定評価額 (評価方法等)		1,140百万円 (収益還元法 価格時点:2024年5月1日) (評価機関:日本ヴァリュアーズ株式会社)
鑑定NOI ^(注7)		45百万円



賃貸状況（2024年4月30日時点） ^(注8)					
テナントの総数	19				
賃貸事業収入（年間）	28百万円				
敷金・保証金	6百万円				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	1,297.63㎡				
賃貸可能面積	1,297.63㎡				
過去の稼働率 ^(注9)	2020年 4月末	2021年 4月末	2022年 4月末	2023年 4月末	2024年 4月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(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) 土地面積について

建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約20.84㎡（私道部分）を含みます。

(注3) 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、防火地域内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4) プロパティ・マネジメント委託先について

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) マスターリースについて

取得後に予定しているマスターリース種別を記載しています。なお、「パス・スルー型」とは、エンドテナントとの間の賃貸借契約と同額をマスターリース会社に支払う形態をいいます。

(注6) 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7) 鑑定NOIについて

2024年5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8) 賃貸状況について

「賃貸事業収入」は、2024年4月30日時点で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4月30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4月30日時点で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4月30日時点で、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。

(注9) 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。なお、本物件は事務所部分が125.20㎡を占めるところ、当該事務所部分については、現在の賃借人が入居する以前の稼働率は不明であるため、2020年[4]月末から2023年[4]月末は、住宅部分のみの稼働率を記載しています。



4. 取得予定資産の売主の概要

商号	株式会社ディア・ライフ
本店所在地	東京都千代田区九段北一丁目13番5号 ヒューリック九段ビル2F
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 阿部 幸広
主な事業の内容	不動産の開発、投資、仲介、賃貸、販売及び管理業務 不動産の鑑定、市場調査及びコンサルティング 建設工事全般に関する調査、企画、設計、監理及び施工並びにそれらの請負 建物、設備等の警備、安全管理等の請負とそのためのも保全、設備、改良に関する業務 ホテル、旅館その他の宿泊施設、飲食店、遊戯施設、美容室、マッサージ等 施術所等の企画、設計及び経営、管理並びにそれらのコンサルティング
資本金	4,125百万円 (2024年3月31日現在)
設立年月日	2004年11月1日
純資産	22,501百万円 (2024年3月31日現在)
総資産	45,322百万円 (2024年3月31日現在)
大株主 (持株比率)	有限会社ディアネス (35.41%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (9.26%) (2024年3月31日現在)
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・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。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。

5. 取得予定資産における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. 利害関係人等との取引

本取得に関して、利害関係人等との取引はありません。

7. 決済方法等

本取得に関しては、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本物件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。

8. 本取得の日程 (予定)

2024年6月25日 取得物件の取得決定日

2024年6月27日 (予定) 取得物件の取得に係る売買契約の締結及び代金支払日



9. 今後の見通し

本取得が2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28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月期及び2025年2月期の予想の変更はありません。



10. 鑑定評価書の概要

物件名	プライムアーバン西日暮里
鑑定評価額	1,140,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2024年5月1日

項目	内容	根拠等
収益価格	1,140,000,000	直接還元法による価格及びDCF法による価格を関連付けて決定
直接還元法による収益価格	1,230,000,000	
(1) 運営収益	58,223,196	
潜在総収益(a)～(d)計	60,685,726	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	58,926,972	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	0	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
(d) その他収入	1,758,754	過去実績・一般的水準等を参考に査定
空室等損失	2,462,530	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
貸倒れ損失	0	借入人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 運営費用	12,410,025	
維持管理費	1,798,800	見積額・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	766,066	過去実績・一般的水準等を参考に査定
修繕費	2,215,109	エンジニアリングレポートを参考に査定
プロパティマネジメントフィー	1,131,127	予定額・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	2,528,699	過去実績・一般的水準等を参考に査定
公租公課	2,972,263	令和6年度実績・一般水準等に基づき査定
損害保険料	81,350	見積額・一般水準等に基づき査定
その他費用	916,611	過去実績・一般的水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	45,813,171	
(4) 一時金の運用益	121,527	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	1,242,583	エンジニアリングレポートを参考に査定
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	44,692,115	
(7) 還元利回り	3.4%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF法による収益価格	1,110,000,000	
割引率	3.2%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
最終還元利回り	3.6%	上記還元利回りに、投資利回りの将来動向等を考慮して査定
積算価格	949,000,000	
土地比率	94.2%	
建物比率	5.8%	
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	<p>対象不動産は東京都荒川区内の事務所付共同住宅である。近隣地域及びその周辺は、中高層の共同住宅のほか、近隣住民を対象とした店舗や事業所等も見受けられる住商混在地である。最寄駅周辺には生活利便施設が充実するほか、複数路線が乗り入れ都内各所へのアクセスも良好である。当該地域にあって、対象地は比較的まとまった規模を有する画地であり、共同住宅用地として利用効率が非常に高い画地条件を有している。また、対象建物は維持管理及び修繕等が適切になされており、将来にわたって安定的な稼働が見込まれる。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。</p>	



(金額：円)

【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 取得予定資産の写真及び案内図

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://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 (注1)	取得(予定) 価格合計 (セクター別)	投資比率(%) (注2)
オフィス	397,375	65,100	462,475	41.9
物流施設	220,472	3,460	223,932	20.3
居住用施設 (ヘルスケア施設含む)	189,833	27,934	217,767	19.7
商業施設	111,768	67,890	179,659	16.3
宿泊施設	2,360	11,611	13,971	1.3
その他	4,900	—	4,900	0.4
取得(予定)価格合計 (エリア別)	926,709	175,996	1,102,705	100.0
投資比率(%) (注2)	84.0	16.0	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。



取得予定資産の写真及び案内図

プライムアーバン西日暮里



以上

