

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 三浦 公輝  
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 石郷岡 弘  
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	売買契約締結日	取得予定日	売主	取得予定価格 (百万円) (注1)
ユニバーサル・シティウォーク大阪（底地） （追加取得）	商業施設	2021年 7月21日	2021年 7月30日	大阪市	2,139

(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) 取得予定資産の取得に係る取引に媒介はありません。

(注3) 本投資法人は、ユニバーサル・シティウォーク大阪（以下「本物件」といいます。）の土地の共有持分及び借地権（所有者は大阪市）の準共有持分（当該土地に係る持分割合：54.11%）並びに区分所有建物の専有部分等を信託財産とする信託の受益権を保有しています。本取得の取得予定資産は、上記借地権の対象土地の共有持分（持分割合：54.11%）で、現物不動産です。

#### 2. 本取得の理由

本投資法人は、ユニバーサル・シティー・ウォーク大阪の共有持分及び借地権（所有者は大阪市）の準共有持分並びに区分所有建物の専有部分等を信託財産とする信託の受益権を保有しており、当該信託に係る信託受託者は底地の一部を大阪市より賃借しています。当該土地の借地契約においては、借地契約期間満了時に、借地権者が「更地における時価」にて当該土地を購入することを借地権者と大阪市間にて約定しており、また、当該信託に係る信託受託者は借地権の他の準共有者と当該借地契約上の債務の履行に関し、他の準共有者と連帯債務を負っており、その持分比率に従って当該借地を購入する義務を負っています。2021年7月31日をもって借地契約期間が満了するため、本投資法人は、大阪市並びに信託受託者及び当該借地に係る借地権の他の準共有者との協議の結果、当該借地の対象土地につき持分割合（54.11%）に従って、本投資法人が直接取得することとし本取得を決定しました。

また、本取得に伴い固定資産税及び都市計画税が増加しますが、①借地料の支払いが不要となることでキャッシュフローが増加すること、②借地権の消滅により本物件の流動性が向上すること、③本取得後の本物件全体の鑑定評価額の増加が取得予定価格を上回ることから、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かと判断しました。



### 3. 取得予定資産の内容

物件の名称	ユニバーサル・シティウォーク大阪（底地）	
特定資産の種類	不動産	
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	大阪府大阪市此花区島屋六丁目 427 番 2、428 番
	住居表示	大阪府大阪市此花区島屋六丁目 2 番 61 号
立地	JR ゆめ咲線「ユニバーサルシティ」駅徒歩 1 分	
竣工日	-	
主な用途	-	
構造	-	
設計者	-	
施工者	-	
建築確認機関	-	
面積 <sup>(注1)</sup>	土地	8,788.67 m <sup>2</sup>
	建物	-
所有形態 <sup>(注2)</sup>	土地	所有権（共有）
	建物	-
建ぺい率	90% <sup>(注3)</sup>	
容積率	600% <sup>(注4)</sup>	
担保設定の有無	無	
プロパティ・マネジメント委託先	-	
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）	-	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件土地、本物件借地権及び本物件建物の第三者への譲渡等には、①此花西部臨海地区・新駅街区開発に関する事業主間協定（1999年10月）に基づく他の事業主の承諾の取得及び事業主間協定の第三者への承継、②事業主と大阪市との間の此花西部臨海地区・新駅街区整備事業に関する基本協定（1999年11月）に基づく大阪市との協議、その承認の取得及び基本協定の第三者への承継、③（本物件建物に関し、）管理規約附属規程（2001年6月）に基づく専有部分の譲渡の管理者への事前の書面による届出（本物件建物の一部（熱供給サブプラント室）は国内事業会社に対して賃貸（マスターリース契約を通じて転貸）されており、貸主が本物件建物を第三者に譲渡する場合には、借主である当該国内事業会社の事前の書面による承諾の取得及び当該建物賃貸借契約上の貸主の地位の第三者への承継）が必要です。</li> <li>また、本物件に係る信託受益権の第三者への譲渡に際しては、④大阪市から事前の書面による承諾の取得及び当該条件の第三者への承継、⑤他の事業主のうちの一部の事業主から事前の書面による承諾の取得及び当該条件の第三者への承継等が必要です。</li> <li>・本物件建物の名称その他の商標等に係るサブライセンサーとのサブライセンス契約に基づき、テナントへの賃貸や施設造作設置・維持管理に関して、賃貸が禁止される場合やサブライセンサーとの協議及びその承諾が必要とされる可能性があります。</li> </ul>	
取得予定価格	2,139 百万円	
鑑定評価額 （評価方法等）	2,210 百万円（限定価格 価格時点：2021年7月1日） （評価機関：日本ヴァリュアーズ株式会社）	
鑑定 NOI	-	
賃貸状況 <sup>(注5)</sup>		
テナントの総数	-	
テナント名	-	
賃貸事業収入（年間）	- 百万円	
敷金・保証金	- 百万円	
稼働率	-%	
賃貸面積	- m <sup>2</sup>	
賃貸可能面積	- m <sup>2</sup>	



過去の稼働率	2017年 2月末	2018年 2月末	2019年 2月末	2020年 2月末	2021年 2月末
	—%	—%	—%	—%	—%

(注1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地（地番）」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) 所有形態について

本投資法人が取得した不動産は、土地の共有持分 54.11%（499,870 分の 270,460）です。

なお、本物件の権利関係の概要図は、添付資料「参考資料3 ユニバーサル・シティワーク大阪 権利関係概要図」をご参照下さい。

(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、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は 90%となっています。

(注4) 容積率について

本物件の容積率の限度は、指定容積率 400%であるところ、地区計画により割増を受け、容積率は 600%となっています。

(注5) 賃貸状況について

取得予定資産は、本投資法人が保有する本物件に係る信託受益権の信託財産の一部である本物件の借地権の対象土地の共有持分です。したがって、過去の賃貸状況については記載していません。

#### 4. 取得予定資産の売主の概要

名称	大阪市
本投資法人・資産運用会社と当該売主の関係	特になし

#### 5. 取得予定資産における物件取得者等の状況

本取得については、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

本取得に係る取引に関して、利害関係人等との取引はありません。

#### 7. 決済方法等

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。

なお、前記「2. 本取得の理由」に記載のとおり、取得予定資産の取得は、大阪市との借地契約に基づき、借地契約期間満了時に他の準共有者と連帯して購入する義務の一環として行うものであり、他の準共有者とその持分割合に従って一括して取得する取引となります。したがって、何らかの理由により他の準共有者がある持分に依じた取得を実行できない場合には、本投資法人による取得に係る売買契約も売主により解除される可能性があります。

#### 8. 本取得の日程（予定）

2021年7月21日 取得予定資産の取得に係る売買契約の締結

2021年7月30日 取得予定資産の取得（不動産の引渡し）



9. 今後の見通し

本取得による 2021 年 8 月期（2021 年 3 月 1 日～2021 年 8 月 31 日）及び 2022 年 2 月期（2021 年 9 月 1 日～2022 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	ユニバーサル・シティウォーク大阪(底地)	
鑑定評価額	2,210,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021 年 7 月 1 日	
(金額：円)		
項目	内容	根拠等
① 対象不動産取得後の貸家及びその敷地の正常価格	18,700,000,000 円	収益価格をもって妥当と認め正常価格を試算 還元利回り 4.3%を採用(対象不動産取得による流動性向上を考慮)
② 対象不動産取得前の借地権付建物及びその敷地(貸家)の正常価格	16,300,000,000 円	収益価格をもって妥当と認め正常価格を試算 還元利回り 4.4%を採用
③ 対象不動産の正常価格	2,010,000,000 円	定期借地契約満了直前の底地であり取引事例比較法による更地価格をもって妥当と認め試算
④ 増分価値	390,000,000 円	① - ( ② + ③ )
⑤ 配分率	50%	底地権者、借地権者の地域への貢献度、契約内容、契約締結の経緯等を勘案し決定
⑥ 対象不動産の鑑定評価額(限定価格)	2,210,000,000 円	③ + ④ × ⑤

(参考) ユニバーサル・シティウォーク大阪 (本取得後の全体)

物件名	ユニバーサル・シティウォーク大阪	
鑑定評価額	18,700,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021 年 7 月 1 日	
(金額：円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	18,700,000,000	直接還元法による価格と DCF 法による価格を関連付けて決定
直接還元法による価格	19,000,000,000	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)	1,909,364,429	
ア) 可能総収入	1,974,528,333	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	65,163,904	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
(2) 運営費用	1,043,274,782	
維持管理費	135,433,000	過去実績・一般的水準等を参考に査定
管理組合費	69,776,000	過去実績・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	289,884,480	過去実績・一般的水準等を参考に査定
修繕費	16,495,527	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社のエンジニアリング・レポートを参考に査定
サブライセンスフィー等	205,423,284	過去実績・規定料率を考慮
PM フィー	75,371,066	過去実績・規定料率を考慮
テナント募集費用等	9,774,421	過去実績・規定料率を考慮
公租公課	58,673,857	令和 3 年度実額・一般水準等に基づき査定
損害保険料	2,443,147	過去実績・一般的水準等を参考に査定
その他費用	180,000,000	過去実績・一般的水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	866,089,647	
(4) 一時金の運用益	6,766,184	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	55,873,330	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社のエンジニアリング・レポートを参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	816,982,501	



	(7) 還元利回り	4.3%	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法による価格	18,400,000,000	
	割引率	4.1%	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	4.5%	還元利回りとの比較等の上査定
積算価格		-	
	土地比率	-	
	建物比率	-	
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>対象不動産は西日本屈指の集客力を誇るテーマパークであるユニバーサル・スタジオ・ジャパン(以下、USJ)に隣接する商業施設である。最寄駅である「ユニバーサルシティ」駅とUSJのメインゲートを結ぶ動線上に位置しており、USJの来場者をターゲットとする商業施設として希少性の高い立地条件を有する。USJは魅力度の高いイベントの開催や人気アトラクションの導入によって、今後も西日本屈指のテーマパークとしての地位を維持していくものと見込まれる。</p> <p>以上のとおり、対象不動産は商業施設として高い希少性、競争力が認められるため将来にわたって安定的な稼働が見込まれることから、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>		

#### 【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及び案内図
- 参考資料 3 ユニバーサル・シティウォーク大阪 権利関係概要図

\* 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	取得(予定) 価格合計 (セクター別)	投資比率(%) (注2)
オフィス	401,655	71,930	473,585	44.3
商業施設	111,588	68,855	180,444	16.9
物流施設	197,722	3,460	201,182	18.8
居住用施設	168,719	33,328	202,047	18.9
宿泊施設	—	6,250	6,250	0.6
その他	4,900	—	4,900	0.5
取得(予定)価格合計 (エリア別)	884,585	183,823	1,068,409	100.0
投資比率(%) (注2)	82.8	17.2	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及び案内図  
ユニバーサル・シティウォーク大阪



ユニバーサル・シティウォーク大阪 権利関係概要図

建物	名称	商業棟・冷却施設	業務棟	ホテル近鉄 ユニバーサル・シティ	ホテル京阪 ユニバーサル・シティ
	専有部分 (議決権割合)	本投資法人 (25.22%)	区分所有者A (21.45%)	区分所有者B (31.18%)	区分所有者C (22.15%)
	共有部分 (共有持分割合)	共有持分			
		本投資法人 (25.22%)	区分所有者A (21.45%)	区分所有者B (31.18%)	区分所有者C (22.15%)
土地	土地① 8,785.43㎡	共有持分			
		本投資法人 (54.11%)	区分所有者B (26.83%)	区分所有者C (19.06%)	
	土地② 8,788.67㎡	共有持分			
	本投資法人 ※今回取得対象 (54.11%)	区分所有者B (26.83%)	区分所有者C (19.06%)		

