

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 柳田 聡
(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	特定資産の種類	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 成田東店（底地）	商業施設	不動産	平成 29 年 4 月 28 日	平成 29 年 4 月 28 日	非開示 ^(注2)	700

(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、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

本投資法人は、平成 27 年 11 月に公表した「中長期運用戦略」に基づき、当初 3 年間で Quality フェーズと位置付けた上、当該フェーズに係る各種施策を着実に実行しています。

そのうち重点施策であるポートフォリオの質的向上を目的とした戦略的資産入替（SPR：Strategic Property Replacement）の一環として、今般、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。

- ・本物件の所在する「杉並区」は、都心部への通勤アクセス及び住環境に優れていることから、住宅地としての人気が高く、人口が増加傾向であること^(注)。

- ・本物件周辺 1km 圏の商圏世帯数は 2.6 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：杉並区「杉並区統計書（平成 28 年版） 2 人口」

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		サミットストア成田東店（底地）				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	東京都杉並区成田東 1 丁目 182 番 2、182 番 3、182 番 5、182 番 8、182 番 9				
	住居表示	東京都杉並区成田東一丁目 35 番 12				
立地		東京メトロ丸ノ内線「南阿佐ヶ谷」駅徒歩 13 分、「新高円寺」駅徒歩 13 分				
竣工日		-				
主な用途		-				
構造		-				
面積 (注 1)	土 地	1,607.89 m ² (注 2)				
	建 物	-				
所有形態	土 地	所有権				
	建 物	-				
建ぺい率		90%・60% (注 3)				
容積率		300%・100% (注 4)				
担保設定の有無		無				
プロパティ・マネジメント委託先 (注 5)		野村不動産パートナーズ株式会社				
地震リスク分析 (PML)		-				
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・プロパティ・マネジメント委託先の野村不動産パートナーズ株式会社は、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。 ・本投資法人は、本物件のテナントに対し、本物件を第三者に売却しようとする場合には、一定期間、本物件購入の優先交渉権を付与する予定です。 				
取得予定価格		700 百万円				
鑑定評価額（評価方法等）		737 百万円（収益還元法 価格時点：平成 29 年 3 月 1 日） （評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）				
鑑定 NOI (注 6)		29 百万円				
賃貸状況（平成 29 年 4 月 25 日現在）(注 7)						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入		非開示				
敷金・保証金		非開示				
稼働率		100%				
賃貸面積		1,607.89 m ²				
賃貸可能面積		1,607.89 m ²				
過去の稼働率 (注 8)	平成 25 年 2 月末	平成 26 年 2 月末	平成 27 年 2 月末	平成 28 年 2 月末	平成 29 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) 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 91.8 m²（セットバック部分）及び道路状に整備され私道として利用されている部分約 91.8 m²を含みます。

(注 3) 建ぺい率について

本物件のうち、北側前面道路境界線より南側 20m 以内の部分は近隣商業地域内に属するため本来 80%であるところ、角地緩和を受け、適用建ぺい率は 90%となっており、北側前面道路境界線より南側 20m を超える部分は第一種低層住

居専用地域に属するため本来 50%であるところ、角地緩和を受け、適用建ぺい率は 60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注 4) 容積率について

本物件のうち、北側前面道路境界線より南側 20m以内の部分は 300%、北側前面道路境界線より南側 20mを超える部分は 100%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注 5) プロパティ・マネジメント委託先について

本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 6) 鑑定 NOI について

平成 29 年 3 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、取得予定日付で効力を生ずる予定の事業用定期借地権設定契約に基づき記載しています。

「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、取得予定日付で効力を生ずる予定の事業用定期借地権設定契約に記載の契約面積を記載しています。

(注 8) 過去の稼働率について

本日現在、売主が事業用不動産として自己使用しており、第三者に賃貸されていないため、稼働率及び過去の稼働率については該当事項はありません。

4. 売主の概要

本物件の売主は、国内の一般事業会社ですが、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

当該物件については、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

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	取締役社長 宮嶋 誠一
主な事業の内容	不動産業
資本金	20億円 (平成29年4月1日現在)
設立年月日	昭和32年4月15日
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5.04%保有しています (平成29年2月28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。
媒介手数料	21百万円 (消費税及び地方消費税を除きます。)

7. 利害関係人等との取引

・ 媒介に係る取引

本物件の媒介者である野村不動産株式会社は、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、媒介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。

・ 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野村不動産パートナーズ株式会社は、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 4 月 28 日 本物件の取得に係る売買契約の締結及び本物件の取得（不動産の引渡し）

10. 今後の見通し

本取得による平成 29 年 8 月期（平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 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	サミットストア成田東店（底地）	
鑑定評価額	737,000,000 円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 29 年 3 月 1 日	
(金額：円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	737,000,000	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査定
直接還元法による価格	744,000,000	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）	35,000,000	
ア）可能総収入	35,000,000	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ）空室損失等	0	契約内容、賃借人の属性等を勘案し、空室等損失の計上は不要であると判断した
(2) 運営費用	5,602,000	
維持管理費	0	維持管理費はない
水道光熱費	0	水道光熱費はない
修繕費	0	修繕費はない
PM フィー	480,000	予定の報酬額、類似不動産の報酬額等を参考に査定
テナント募集費用等	0	テナント募集費用はない
公租公課	5,118,000	平成 28 年度課税標準額等をもとに中長期的に見込まれる税額を査定
損害保険料	4,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	0	その他費用はない
(3) 運営純収益 ($NOI = (1) - (2)$)	29,398,000	
(4) 一時金の運用益	350,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	0	資本的支出はない
(6) 純収益 ($NC F = (3) + (4) - (5)$)	29,748,000	
(7) 還元利回り	4.0%	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	729,000,000	
割引率	4.2%	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	3.9%	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	—	
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>対象不動産には事業用定期借地権が設定される予定で、安定した収益性が認められる投資適格性を有する底地であり、投資用不動産に区分され、買手としての典型的な市場参加者は資金調達力を有する不動産投資家等である。</p> <p>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採用し、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
- 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

用途	地域 (注 1)	取得 (予定) 価格合計 (百万円)	投資比率 (%) (注 2)
オフィス	東京圏	348,330	37.0
	その他	71,930	7.6
	合計	420,260	44.7
商業施設	東京圏	108,367	11.5
	その他	65,996	7.0
	合計	174,363	18.5
物流施設	東京圏	146,930	15.6
	その他	10,040	1.1
	合計	156,970	16.7
居住用施設	東京圏	151,518	16.1
	その他	32,527	3.5
	合計	184,045	19.6
その他	東京圏	4,900	0.5
	合計	4,900	0.5
総計	-	940,538	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、各用途及び地域の資産の取得 (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。

(注 3) 上記の表には、平成 28 年 12 月 20 日付「資産の譲渡に関するお知らせ」にて公表したイトーヨーカドー東習志野店の譲渡、平成 29 年 3 月 21 日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」にて公表した三菱自動車 渋谷店及び三菱自動車 杉並店の譲渡並びに平成 29 年 4 月 4 日付「資産の譲渡に関するお知らせ」にて公表した天王洲パークサイドビル譲渡が実行されたと仮定した数値を記載しています。

取得予定資産の外観写真



取得予定資産の案内図

