



# 本日公表の「資産の取得及び譲渡」に関する プレスリリースについての補足説明資料

2017年3月21日

## スポンサーの開発した優良資産を取得 + 立地の優れた物件をスポンサーへ売却し将来の外部成長機会を確保

**取得**

- ✓ スポンサーの開発した**4物件・168億円を取得**
- ✓ 様々な用途（商業・物流・住居）の優良資産をスポンサーから取得

野村不動産吉祥寺ビル  
(49%)

LP柏沼南 I

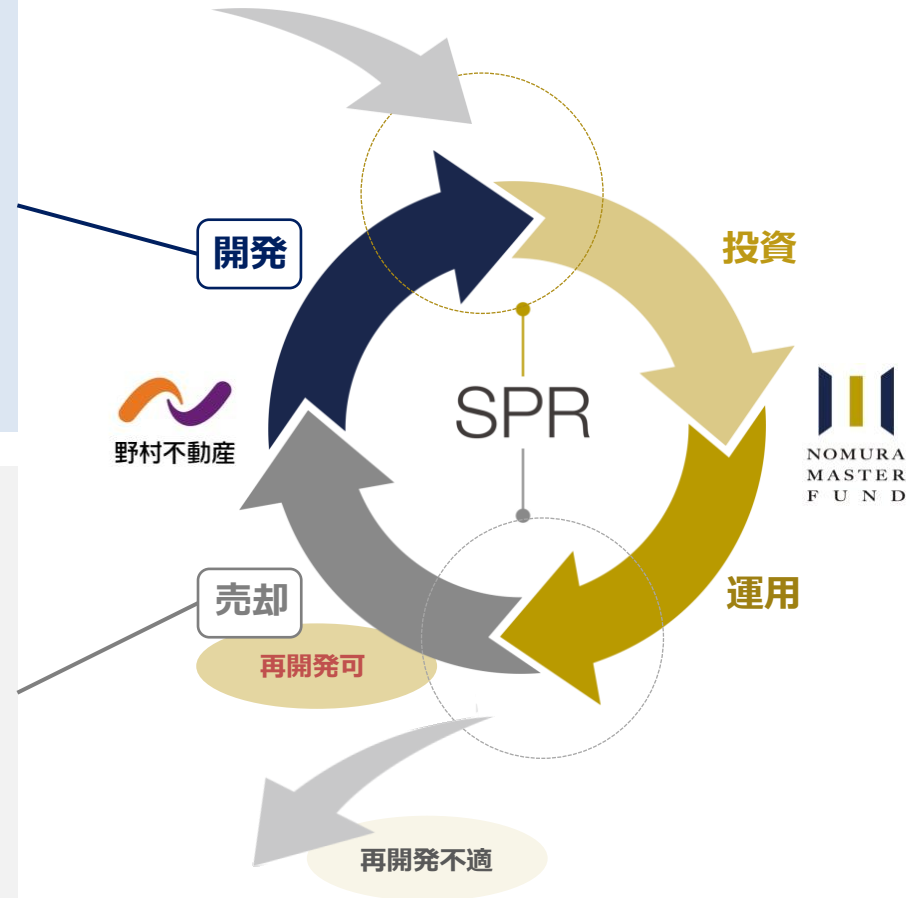
PF大森Ⅲ

PF錦糸町

**売却**

- ✓ スポンサーへ**3物件・143億円を再開発後の優先交渉権付で売却**し、将来の外部成長機会を確保
- ✓ 三菱自動車渋谷店（底地）・杉並店（底地）を売却。スポンサーは、それぞれ**プラウドフラットと物販店舗の再開発**を検討
- ✓ スポンサーへ先行して準共有持分（49%）を売却していたNOF日本橋本町ビルは残りの準共有持分（51%）を売却し、**一棟全体の売却が完了**

NOF日本橋本町ビル (51%)



### SPRとは

戦略的資産入替（Strategic Property Replacement）の略称。本投資法人設立後、約1年半で累計513億円（※）の売却を推進

※ 設立後、本日までに公表した売却資産の取得価格合計を記載しているため、譲渡完了が未了の物件も含まれます。

## 1 物件売却による収益低下リスクの回避

- ✓ 三菱自動車渋谷店（底地）・杉並店（底地）において、借地人より解約予告を受けて発生した収益低下リスクに対して売却を選択
- ✓ スポンサーへ先行して準共有持分（49%）を売却していたNOF日本橋本町ビルは残りの準共有持分（51%）を売却し、一棟全体の売却が完了

## 2 優良資産の取得と外部成長機会の確保

- ✓ スポンサーの開発した様々な用途の優良資産4物件を取得すると共に、立地の優れた3物件をスポンサーへ再開発後の優先交渉権付で売却し、将来の外部成長機会を確保

### 第3期末以降の各種指標の推移

	第3期末時点	既公表済取引（※1）		本日公表取引		SPR実施後
		取得	売却	取得	売却	
保有物件数	272物件	+3物件	▲2物件	+4物件 (※2)	▲3物件	273物件(※2)
取得価格合計	932,896百万円	+21,400 百万円	▲5,429 百万円	+16,885 百万円	▲13,224 百万円	952,538百万円
平均築年数 (※3)	19.6年	▲0.2年		▲0.8年		18.6年
修繕コスト (※4)	57,139百万円	▲1,514百万円		▲385百万円		55,239百万円

※1 3物件（nORBESA、中座くだおれビル及びプライムアーバン学芸大学パークフロント）の取得及び2物件（NOFテクノポートカマタセンタービル及びイトーヨーカドー東習志野店）の売却をいいます。

※2 本日公表の取引における取得物件のうち野村不動産吉祥寺ビルについては、既に保有している準共有持分の追加取得にあたるため、保有物件数は変化しません。

※3 本日（2017年3月21日）時点の築年数に基づき、各時点のポートフォリオ全体の平均築年数又は各取引の実行による第3期末時点からのポートフォリオ全体の築年数の増減を記載しています。

※4 本投資法人が取得した建物状況調査報告書に記載された長期的修繕費用予測(12年)に基づき、各時点のポートフォリオ全体の合計額又は各取引の実行による増減額を記載しています。

# 新規取得物件の概要

## 商業 野村不動産吉祥寺ビル (追加取得49%) 取得予定価格 5,100 百万円



- ✓ JR中央線・総武線、京王井の頭線「吉祥寺」駅徒歩3分に位置する**吉祥寺エリアのランドマーク的商業施設**
- ✓ 国内アパレル業界最大手である株式会社ユニクロが入居し、**高いブランド力**を有する

## 物流 Landport 柏沼南 I 取得予定価格 9,900 百万円



- ✓ 都心から30km圏内でかつ常磐自動車道「柏IC」から約12km、及び**国道16号線の近傍**に位置する好立地
- ✓ 千葉県屈指のベッドタウンが近隣に控え、JR常磐線「我孫子」駅へ**専用シャトルバスが運行**されることにより、広範囲からの雇用確保が可能

## 住宅 プラウドフラット大森Ⅲ 取得予定価格 1,110 百万円



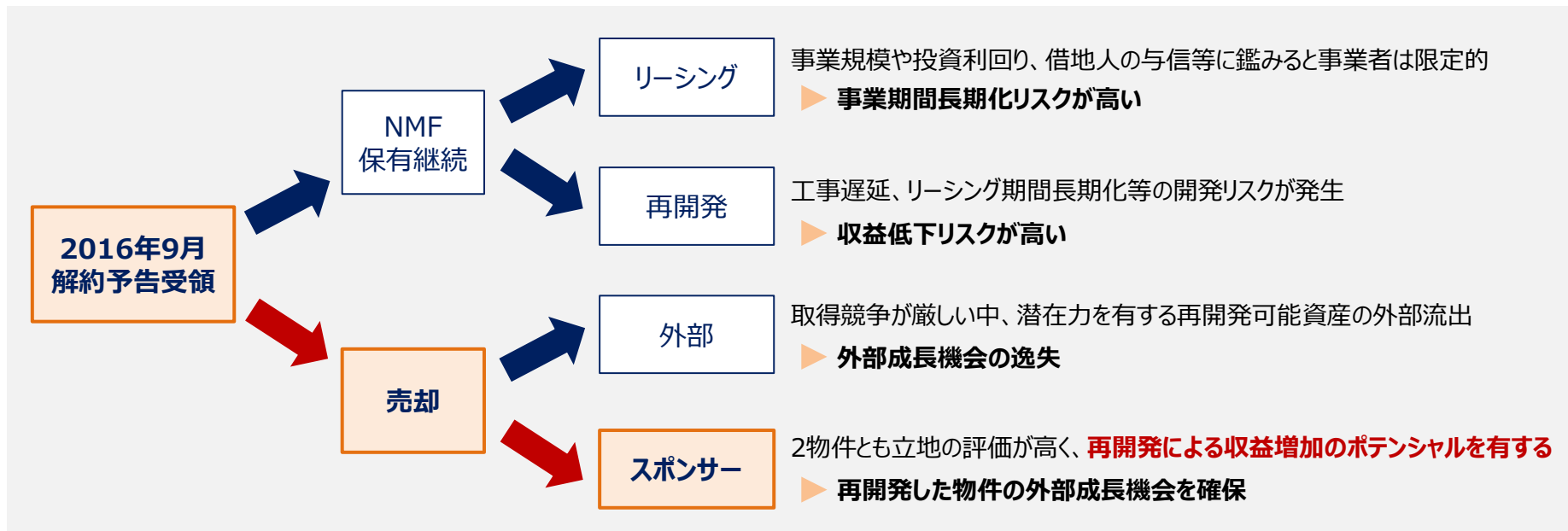
- ✓ JR京浜東北線「大森」駅徒歩5分に位置し、品川、東京等、主要なビジネスエリアへのアクセスに優れることに併せ、羽田空港にも近接
- ✓ 「大森」駅周辺は駅ビルをはじめ**商業施設が集積**し、繁華性も高く利便性に優れる

## 住宅 プラウドフラット錦糸町 取得予定価格 785 百万円



- ✓ JR総武線・総武線快速、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩5分に位置し、3路線利用可能で大手町等の主要なビジネスエリアへのアクセスに優れる
- ✓ 「錦糸町」駅周辺にはショッピングモールやシネマコンプレックス等の複合施設「オロナス」や広々とした「錦糸公園」等が所在しており、生活利便性に優れる

## 賃借人からの解約予告を受けて、収益低下リスクを将来の外部成長機会へ転換



**商業 三菱自動車渋谷店（底地）** 売却予定価格 **1,720** 百万円

- ✓ 渋谷区の住宅街の角地
- ✓ 敷地は1,400㎡を超える正形地



対象物件



**商業 三菱自動車杉並店（底地）** 売却予定価格 **896** 百万円

- ✓ 早稲田通りに面した角地で、視認性が高い
- ✓ 敷地面積は1,800㎡を超える



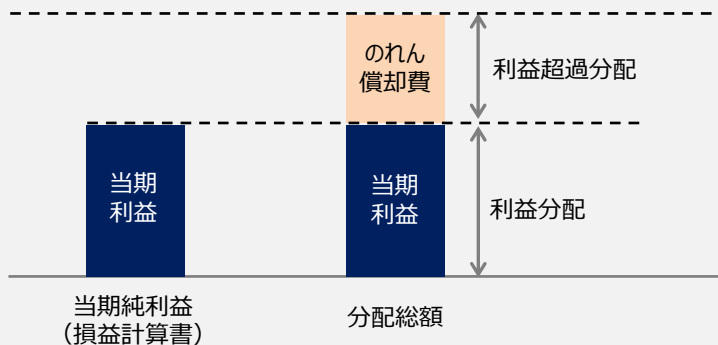
対象物件



## 今回生じる売却益相当額については、現金留保を行い、今後の安定運用に活用予定

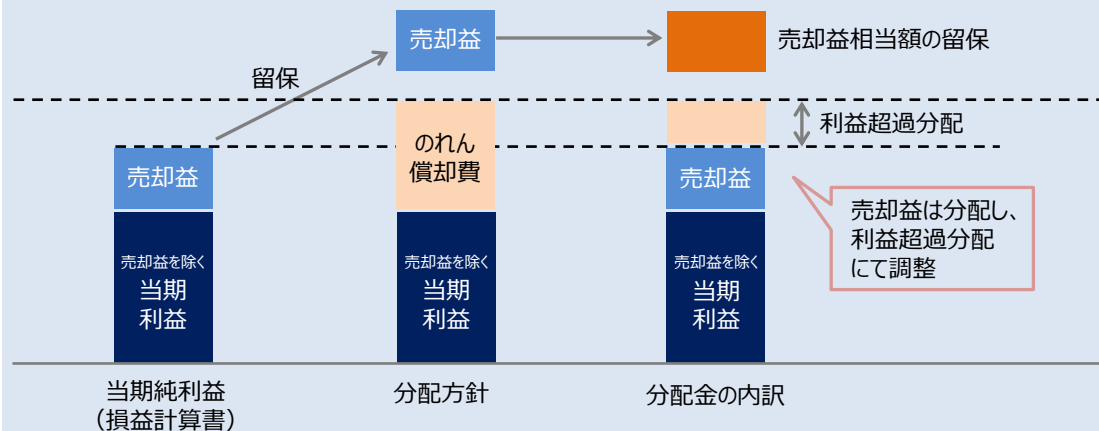
### 基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配



### 売却益が生じた場合の分配方針

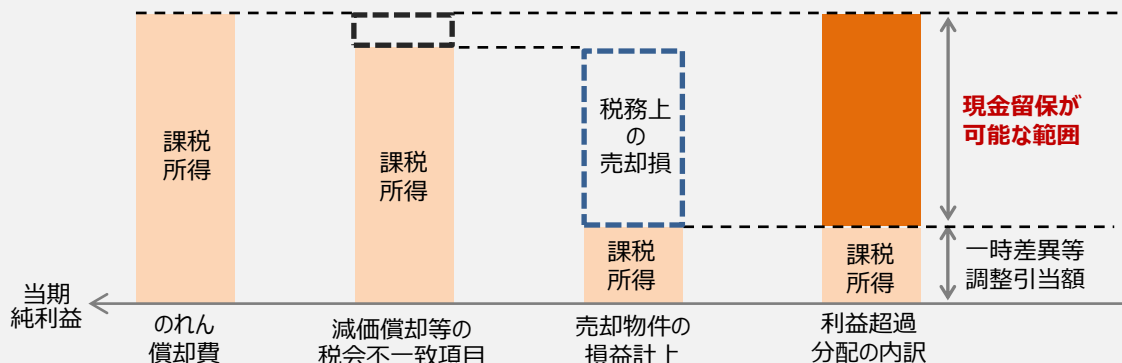
中長期的安定運用を目的として、利益超過分配の調整により売却益相当額の現金を留保する必要がある → 当期純利益+のれん償却費 (-売却益相当額) を分配



### 現金留保の可能な範囲

原則としてのれん償却費を上限として投資法人の法人税が課税されない範囲内で留保が可能 (※1)

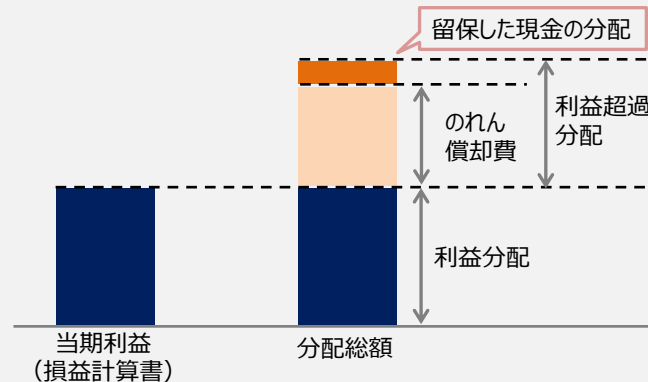
<当期純利益を超過した課税所得の推移 (一例) >



### 留保した現金の活用

留保した現金は利益超過分配等 (※2) に活用

<利益超過分配を実施した場合のイメージ>



※1 一時差異等調整引当額がマイナスになる場合、のれん償却費を超えて売却益相当額を留保する場合があります。

※2 新規物件取得に活用する場合があります。



NOMURA  
MASTER  
FUND

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証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。