



NOMURA
MASTER
FUND

各位

平成 28 年 12 月 20 日

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

資産の譲渡に関するお知らせ

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譲渡（以下、「本件譲渡」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. 譲渡予定資産の概要

物件名称	用途	売買契約 締結予定日	譲渡 予定日	譲渡先	譲渡予定 価格 (百万円) (注 1)	帳簿価格 (百万円) (注 2)	譲渡予定価格と 帳簿価格の 差異 (百万円) (注 3)
NOF テクノポート カマタセンタービル	オフィス	平成 28 年 12 月 22 日	平成 29 年 3 月 31 日	非開示 (注 4)	5,020 (注 5)	4,772	247
イトーヨーカドー 東習志野店	商業施設	平成 28 年 12 月 28 日	平成 29 年 6 月 5 日	野村不動産 株式会社	664	641	22
合計					5,684	5,413	270

(注 1) 固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等は含みません。

(注 2) 譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注 3) 譲渡予定価格と帳簿価格の差額として算出された参考値であり、譲渡損益とは異なります。

(注 4) 譲渡先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 5) 当該資産の譲渡に際し、当該資産に関連するリース設備・備品を本投資法人が買い取った上で（買取予定価格：約 87 百万円）譲渡予定資産と併せて譲渡することとしており、譲渡予定価格には当該リース設備・備品の譲渡代金を含みます。

(注 6) 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は、いずれも不動産を主たる信託財産とする信託の受益権です。

2. 本件譲渡の理由

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）については、Quality フェーズにおいて総額 500 億円の入替目標を設定していますが、本件譲渡により、SPR の実施累計金額（SPR 対象物件の売却金額の合計）は 397 億円にのぼることになります。本投資法人は、資産入替計画を前倒しで実施することによって、平均築年数の低下を

はじめとしたポートフォリオ・クオリティ向上の早期実現を目指します。
 なお、各譲渡予定資産の譲渡理由は以下のとおりです。

(1) NOF テクノポートカマタセンタービル

当該資産は、東京都大田区に所在する竣工から約 26 年が経過したオフィスビルであり、築年数の経過に伴い修繕費用の上昇が見込まれること、今後想定される東京都心部のオフィス供給増の影響を受け、築年数が経過したオフィスビルについては競争力が低下する可能性があること等を総合的に勘案し、譲渡を決定しました。

(2) イトーヨーカドー東習志野店

当該資産については、本投資法人が平成 28 年 6 月 6 日付「トップリート投資法人保有資産におけるテナントの異動及び合併への影響に関するお知らせ」で公表したとおり、平成 28 年 6 月 3 日付でテナントから解約通知を受けており、平成 29 年 6 月 4 日をもって当該資産に係る賃貸借契約が解約される予定です。

本投資法人は、当該資産に関するテナント退去後の運用方針について、周辺エリアのマーケット調査・検証を行った上で、以下の選択肢を中心にあらゆる可能性を視野に入れ検討してきました。

- ① 商業施設として後継テナントのリーシング
- ② 本投資法人による保有継続の上再開発
- ③ 外部への売却
- ④ 他用途での再開発を目的としたスポンサー（野村不動産株式会社）への売却

その結果、周辺競合施設の状況、当該資産の消化容積率の状況（注）、立地特性に照らした最適な用途等を考慮し、資産価値向上が見込まれる物流施設への再開発を想定するスポンサーに対して当該資産を売却した上、当該売却に際して再開発後の物件に係る優先交渉権を取得することにより、昨今の不動産売買市場において貴重な優良不動産の取得機会を確保することが、本投資法人の利益に最も資するものと判断しました。

（注）当該資産は、基準容積率が 200%のところ、消化容積率は 134%となっています。

3. 譲渡予定資産の内容

(1) NOF テクノポートカマタセンタービル

物件の名称		NOF テクノポートカマタセンタービル
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
信託契約期間		平成 12 年 9 月 29 日から平成 32 年 9 月 30 日
所在地 (注 1)	地番	東京都大田区南蒲田二丁目 31 番 6、4
	住居表示	東京都大田区南蒲田二丁目 16 番 1 号
土地	所有形態	所有権（一部共有）
	敷地面積（注 1）	①9,429.59 m ² ②3,329.47 m ² （注 2）
	建ぺい率	100%・70%（注 3）
	容積率	300%・200%（注 4）
建物	所有形態	区分所有権
	主な用途（注 1）	事務所・店舗・駐車場
	竣工日（注 1）	平成 2 年 9 月 5 日
	延床面積（注 1）	21,516.54 m ² （注 5）
	構造（注 1）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建
取得価格		4,780 百万円
譲渡予定価格		5,020 百万円
帳簿価格（注 6）		4,772 百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		247 百万円
鑑定評価額	評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価
	鑑定評価額	4,520 百万円
	価格時点	平成 28 年 8 月 31 日
賃貸状況（平成 28 年 11 月 30 日現在）（注 7）		

テナントの総数	22				
賃貸事業収入	490百万円				
敷金・保証金	368百万円				
稼働率	95.9%				
賃貸面積	13,275.20㎡				
賃貸可能面積	13,847.84㎡				
稼働率の推移	平成24年 8月末	平成25年 8月末	平成26年 8月末	平成27年 8月末	平成28年 8月末
	92.2%	73.4%	93.9%	81.1%	95.9%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「敷地面積」、「主な用途」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」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) 敷地面積について

①は所有する土地の面積、②は共有する土地（本投資法人の持分の割合は100分の30）の面積となっています。

(注3) 建ぺい率について

本物件の敷地はその一部が近隣商業地域でそれ以外の部分が準工業地域であるため、それぞれの建ぺい率は本来80%及び60%であるところ、近隣商業地域部分については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。また準工業地域部分については角地等であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。

(注4) 容積率について

本物件の土地は、近隣商業地域300%と準工業地域200%に跨っており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されています。

(注5) 延床面積について

本投資法人が信託受託者を通じて保有する占有部分の面積です。

(注6) 譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注7) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。

「賃貸事業収入」は、本物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。）の合計を12倍した金額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

「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ています。）を記載しています。

「賃貸面積」は、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、賃貸が可能な合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によりますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

(2) イトーヨーカドー東習志野店

物件の名称	イトーヨーカドー東習志野店	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成3年7月9日から平成36年10月31日	
所在地 (注1)	地番	千葉県習志野市東習志野七丁目616番1、678番1
	住居表示	千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号
土地	所有形態	所有権
	敷地面積(注1)	29,854.57㎡
	建ぺい率	70%(注2)
	容積率	200%
建物	所有形態	所有権
	主な用途(注1)	店舗・駐車場
	竣工日(注1)	平成6年10月27日
	延床面積(注1)	店舗：26,535.68㎡ 駐車場：18,802.69㎡

	構造 (注1)	店舗：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 駐車場：鉄骨造陸屋根6階建			
	取得価格 (注3)	649百万円			
	譲渡予定価格	664百万円			
	帳簿価格 (注4)	641百万円			
	譲渡予定価格と帳簿価格の差額	22百万円			
鑑定評価額	評価方法	日本ヴァリュアーズ株式会社による鑑定評価			
	鑑定評価額	649百万円			
	価格時点	平成28年8月31日			
賃貸状況 (平成28年11月30日現在) (注5)					
	テナントの総数	1			
	賃貸事業収入	- (注6)			
	敷金・保証金	- (注6)			
	稼働率	100.0%			
	賃貸面積	51,098.42㎡			
	賃貸可能面積	51,098.42㎡			
稼働率の推移 (注7)	平成24年 8月末	平成25年 8月末	平成26年 8月末	平成27年 8月末	平成28年 8月末
	100%	100%	100%	100%	100%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地 (地番)」、「敷地面積」、「主な用途」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。「竣工日」については、登記簿に記載がないため、建築基準法に基づく検査済証の発行日を記載しています。

(注2) 建ぺい率について

本物件の所在地が工業地域内に属するため本来60%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70%となっています。

(注3) 本投資法人及びトップリート投資法人の間の平成28年9月1日を効力発生日とする吸収合併において、会計上の被取得企業であるトップリート投資法人から承継した資産であり、平成28年8月31日時点の鑑定評価額を用いて決定しています。

(注4) 譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注5) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約 (マスターリース契約) における賃借人がエンドテナント (実際の利用者たる転借人) に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。

「賃貸面積」は、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、賃貸が可能な合計面積 (共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によりますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。) を記載しています。

(注6) 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。

(注7) トップリート投資法人より入手した情報に基づき記載しています。

4. 譲渡予定資産の譲渡先の概要

(1) NOF テクノポートカマタセンタービル

当該資産の譲渡先は、国内の特定目的会社ですが、当該譲渡先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譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、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。

(2) イトーヨーカドー東習志野店

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28年3月31日現在）
設立年月日	昭和32年4月15日
純資産	1,215億円（平成28年3月31日現在）
総資産	1兆57億円（平成28年3月31日現在）
大株主 (持株比率)	野村不動産ホールディングス株式会社（100.0%）（平成28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	本投資法人の投資口を5.66%保有しています（平成28年8月31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。
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。

5. 利害関係人等との取引

(1) NOF テクノポートカマタセンタービル

当該資産の譲渡に係る取引に利害関係人等との取引はありません。

(2) イトーヨーカドー東習志野店

当該資産の譲渡に係る取引は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等との取引に該当します。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、利害関係者取引規程等に基づき、当該各物件の譲渡及び譲渡価格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。

6. 媒介の概要

(1) NOF テクノポートカマタセンタービル

商号	三井住友信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	取締役会長 北村 邦太郎 取締役社長 常陰 均
主な事業の内容	信託業務、銀行業務
資本金	3,420 億円（平成 28 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	大正 14 年 7 月 28 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・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	本投資法人の資産保管会社、借入先及び本投資法人が保有する複数の物件の信託受託者に該当します。なお、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。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の資産保管会社に該当するため、関連当事者に該当します。なお、資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒介手数料	媒介先より開示の同意が得られていないため非開示とします。

(2) イトーヨーカドー東習志野店

当該資産の譲渡に係る取引に媒介はありません。

7. 決済方法等

譲渡予定日に、各譲渡先より各譲渡予定資産の売買代金全額の一括支払いを受けることにより決済する予定です。

なお、譲渡に伴って得られる自己資金については借入金の返済および今後の物件入替等を含めたポートフォリオ運営に使用する予定です。

8. 取得及び譲渡の日程（予定）

平成 28 年 12 月 22 日	NOF テクノポートカマタセンタービルの譲渡に係る売買契約の締結
平成 28 年 12 月 28 日	イトーヨーカドー東習志野店の譲渡に係る売買契約の締結
平成 29 年 3 月 31 日	NOF テクノポートカマタセンタービルの譲渡（信託受益権の引渡し）
平成 29 年 6 月 5 日	イトーヨーカドー東習志野店の譲渡（信託受益権の引渡し）

9. 今後の見通し

本件譲渡による平成 29 年 2 月期（平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 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	NOF テクノポートカマタセンタービル
鑑定評価額	4,520,000,000 円
鑑定機	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 28 年 8 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,520,000,000	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試算
直接還元法による価格	4,460,000,000	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)	574,575,799	
ア) 可能総収入	619,767,714	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	45,191,915	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	292,601,301	
維持管理費	57,702,966	実績に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	77,384,970	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	26,150,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	11,491,516	実績に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	5,025,744	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	69,620,900	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	860,810	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	14,364,395	予備費を査定の上、計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	281,974,498	
(4) 一時金の運用益	8,016,571	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	62,760,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	227,231,069	
(7) 還元利回り	5.1%	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	4,540,000,000	
割引率	5.2%	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	5.3%	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	5,610,000,000	
土地比率	73.6%	
建物比率	26.4%	
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	—	

物件名	イトーヨーカドー東習志野店	
鑑定評価額	649,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成 28 年 8 月 31 日	
(金額：円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	649,000,000	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試算
直接還元法による価格	676,000,000	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)ーイ)	180,809,592	
ア) 可能総収入	186,374,220	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	5,564,628	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	87,481,337	
維持管理費	0	実績に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	0	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	24,161,600	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	3,960,000	実績に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	0	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	54,192,261	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	1,140,543	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	4,026,933	実績を基に査定額を計上
(3) 運営純収益 ($NOI = (1) - (2)$)	93,328,255	
(4) 一時金の運用益	899,703	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	56,377,067	毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 ($NCF = (3) + (4) - (5)$)	37,850,891	
(7) 還元利回り	5.6%	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	621,000,000	
割引率	5.4%	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	5.8%	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	2,600,000,000	
土地比率	59.77%	
建物比率	40.23%	
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	—	

【添付資料】

本件取引後のポートフォリオ概要

- * 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>

本件取引後のポートフォリオ概要

用途	地域 (注 1)	取得価格合計 (百万円)	投資比率 (%) (注 2)
オフィス	東京圏	371,944	40.1%
	その他	71,930	7.8%
	合計	443,874	47.9%
商業施設	東京圏	104,877	11.3%
	その他	45,896	4.9%
	合計	150,773	16.3%
物流施設	東京圏	137,030	14.8%
	その他	10,040	1.1%
	合計	147,070	15.9%
居住用施設	東京圏	148,323	16.0%
	その他	32,527	3.5%
	合計	180,850	19.5%
その他	東京圏	4,900	0.5%
	合計	4,900	0.5%
総計	-	927,467	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、取得価格に基づき、各用途及び地域の資産の取得価格合計がポートフォリオ全体の取得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。