

平成 29 年 1 月 27 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 ^(注1) (百万円)
プライムアーバン学芸大学 パークフロント ^(注2)	居住用施設	平成 29 年 1 月 27 日	平成 29 年 3 月 31 日	非開示 ^(注3)	1,300

(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「グレンパーク目黒本町」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。

(注3) 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4) 取得予定資産は、現物不動産です。

(注5) 取得予定資産は、自己資金及び借入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。

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

- ・本物件は、東急東横線「学芸大学」駅から徒歩 13 分の位置に所在し、また本物件から徒歩 1 分の位置に所在するバス停からは JR 山手線「目黒」駅にもアクセス可能であるため、渋谷、新宿、品川、東京等主要なビジネス・商業エリアへのアクセスに優れていること。
- ・本物件は、スーパーマーケットやコンビニエンスストアが近隣に所在しており、高い生活利便性を有するほか、閑静な住宅街に囲まれ、南側には公園が隣接した良好な住環境にあること。また、全住戸南向きで公園を臨むことができ、同エリアでも希少性が高い立地条件であることから、都心部へ通勤する単身社会人からの安定した需要が期待できること。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		プライムアーバン学芸大学パークフロント				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注1)	地番	東京都目黒区目黒本町二丁目13番4				
	住居表示	東京都目黒区目黒本町二丁目12番20号				
主な利用駅		東急東横線「学芸大学」駅 徒歩13分 JR山手線「目黒」駅 バス14分(最寄りのバス停まで徒歩1分)				
竣工日(注1)		平成20年2月29日				
主な用途(注1)		共同住宅				
構造(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根6階建				
賃貸可能戸数		49戸				
設計者		DUES 設計室株式会社				
構造計算者		株式会社S.U 建築設計				
施工者		若築建設株式会社				
建築確認機関		株式会社国際確認検査センター				
面積(注1)	土地	750.39㎡				
	建物	1,541.81㎡				
所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
建ぺい率		70%(注2)				
容積率		200%				
担保設定の有無		無				
プロパティ・マネジメント委託先 (注3)		野村不動産パートナーズ株式会社				
マスターリース会社(注4)		野村不動産パートナーズ株式会社				
マスターリース種別(注4)		パス・スルー型				
地震リスク分析 (PML)(注5)		8.51% (SOMPO リスクアマネジメント株式会社作成の平成28年12月付「地震PML 評価報告書」によります。)				
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・プロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社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。 ・本物件に係る土地は、本物件に係る建物の建築確認取得後の平成20年11月28日施行の高度地区の変更により、絶対高さ制限(17m)を受け、既存不適格となっています。 				
取得予定価格		1,300百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		1,310百万円(収益還元法 価格時点:平成28年12月1日) (評価機関:大和不動産鑑定株式会社)				
鑑定NOI(注6)		57百万円				
賃貸状況(平成29年1月27日現在)(注7)						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入		70百万円				
敷金・保証金		5百万円				
稼働率		100.0%				
賃貸面積		1,446.90㎡				
賃貸可能面積		1,446.90㎡				
過去の稼働率(注8)	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	
	-	-	-	-	100.0%	

- (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) 建ぺい率について
本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、防火地域内にあ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70%となっています。
- (注3) プロパティ・マネジメント委託先について
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4) マスターリースについて
本投資法人は、本物件を取得すると同時に、野村不動産パートナーズ株式会社との間で、転貸を目的として本物件建物を一括して賃貸するマスターリース契約を締結する予定です。当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社と各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。
- (注5) 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6) 鑑定NOIについて
平成28年12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」については、上記のとおり、本物件を取得すると同時にマスターリース契約により貸室の全部につき転貸を目的として一括して賃貸に供し、マスターリース会社がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行うものとする予定であるため、1テナントと数えています。
「賃貸事業収入」は、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を12倍にした金額(百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。
「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。
- (注8) 過去の稼働率について
平成27年8月末以前の稼働率は、売主から関連する情報の提供を受けていないため、記載していません。

4. 売主の概要

本物件の売主は、国内の一般事業会社及び複数の個人ですが、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おりません。なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該各売主の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該各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

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. 媒介の概要

商号	野村不動産アーバンネット株式会社
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 前田 研一
主な事業の内容	不動産業
資本金	1,000 百万円（平成 28 年 3 月 31 日時点）
設立年月日	平成 12 年 11 月 6 日
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、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	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	39 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

(1) プロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

本物件のプロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社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並びに賃貸に係る期間、賃料その他条件等について、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。

(2) 本物件の媒介に係る取引

本物件の媒介者である野村不動産アーバンネット株式会社は、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。

8. 決済方法等

(1) 決済方法

取得予定日に、自己資金及び借入金により売主に対して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。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本取得に係る不動産売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。当該売買契約に規定される予定の解約条項の内容等は以下のとおりです。なお、当該売買契約上の本投資法人の義務は、取引実行日において売買代金に相当する資金の調達を完了したことを前提条件とする予定です。

- ① 売主又は買主に当該売買契約の条項につき重大な違反があったとき（以下、かかる当事者を「違約当事者」という。）は、相手方当事者は、違約当事者に対し、期間を定めて債務の履行を催告し、違約当事者が当該期間内にかかる違反を是正しない場合には、当該売買契約を解除することができる。
- ② 当該売買契約が解除された場合には、相手方当事者は、違約当事者に対して違約金として売買代金の20%相当額を請求できるものとする。
- ③ 上記②の違約金は損害賠償の予定とし、売買代金の20%相当額を超える損害が発生した場合であっても、契約当事者は超過部分の損害賠償の請求をすることはできないものとする。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から1カ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

9. 本取得の日程（予定）

平成29年1月27日	本物件の取得に係る売買契約の締結
平成29年3月31日	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。

11. 鑑定評価書の概要

物件名	プライムアーバン学芸大学パークフロント	
鑑定評価額	1,310,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日	
(金額：円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	1,310,000,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行なって査定
直接還元法による価格	1,330,000,000	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)	69,354,099	
ア) 可能総収入	73,218,723	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	3,864,624	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	12,042,942	
維持管理費	1,419,600	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	629,928	類似不動産の費用水準及び貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	882,260	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並びに原状回復費を考慮のうえ査定
PM フィー	2,042,240	予定の報酬料率を参考に査定
テナント募集費用等	2,834,494	類似不動産の費用水準等を参考に査定した年平均額を計上
公租公課	3,465,700	平成 28 年度実額を参考に査定
損害保険料	94,650	保険料見積額を参考に計上
その他費用	674,070	予備費を査定のうえ計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	57,311,157	
(4) 一時金の運用益	55,490	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,714,167	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))	55,652,480	
(7) 還元利回り	4.2%	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	1,300,000,000	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	1,250,000,000	
土地比率	79.2%	
建物比率	20.8%	
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	対象不動産は、東急東横線「学芸大学」駅から徒歩約 13 分に位置する。比較的選好性の高い住宅エリアに存し、周辺の住環境も良好である。対象建物は、単身者又は少人数世帯向けを中心タイプとする物件であり、同規模の賃貸マンションと比較して建物品等・設備水準等も遜色ない。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	

【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	371,944	40.0
	その他	71,930	7.7
	合計	443,874	47.8
商業施設	東京圏	104,877	11.3
	その他	45,896	4.9
	合計	150,773	16.2
物流施設	東京圏	137,030	14.8
	その他	10,040	1.1
	合計	147,070	15.8
居住用施設	東京圏	149,623	16.1
	その他	32,527	3.5
	合計	182,150	19.6
その他	東京圏	4,900	0.5
	合計	0	0
総計	-	928,767	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 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



本物件南側に隣接する清水池公園より本物件を望む

