

平成 29 年 4 月 4 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)
天王洲パークサイドビル	オフィス	平成 29 年 4 月 4 日	平成 29 年 5 月 12 日	非開示 (注 4)	12,700	12,679	21

- (注 1) 固定資産税・都市計画税の精算額並びに消費税及び地方消費税は含みません。  
(注 2) 平成 28 年 8 月末時点の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) 譲渡予定資産は、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権です。

以下、上記譲渡予定資産を「本物件」ということがあります。

#### 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）の一環として、ポートフォリオの資産構成や、譲渡予定資産の築年数の経過に伴う競争力低下の可能性等を総合的に勘案し、本件譲渡を決定しました。

### 3. 譲渡予定資産の内容

物件の名称		天王洲パークサイドビル			
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3年3月27日から平成36年2月29日まで			
所在地 (注1)	地番	東京都品川区東品川二丁目6番1他2筆			
	住居表示	東京都品川区東品川二丁目5番8			
立地		東京高速臨海鉄道りんかい線「天王洲アイル」駅徒歩1分 東京モノレール線「天王洲アイル」駅徒歩3分			
土地	所有形態	所有権（共有）			
	敷地面積（注1）	5,816.26㎡（注2）			
	建ぺい率	100%（注3）			
	容積率	698.5%（注4）			
建物	所有形態	区分所有権			
	主な用途（注1）	事務所・店舗			
	竣工日（注1）	平成7年1月13日			
	延床面積	17,587.30㎡（注5）			
	構造（注1）	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建			
取得価格		12,700百万円			
譲渡予定価格		12,700百万円			
帳簿価格（注6）		12,679百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		21百万円			
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	12,100百万円			
	価格時点	平成29年2月28日			
賃貸状況（平成29年4月4日現在）（注7）					
テナントの総数	18				
賃貸事業収入	778百万円				
敷金・保証金	613百万円				
稼働率	82.1%				
賃貸面積	14,815.15㎡				
賃貸可能面積	18,051.60㎡				
稼働率の推移	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
	97.2%	90.9%	84.7%	90.9%	96.5%

(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」、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

敷地面積は建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は10,000分の6,898です。

(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、防火地域における耐火建築物であることから割増しを受け、適用建ぺい率は100%となっています。

(注4) 容積率について

本物件に適用される容積率は本来500%であるところ、建築基準法第59条の2及び第86条に基づき、隣接建物（天王洲ヴェータワー）と共に割増しを受け、適用される容積率は698.50%となっています。

(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専有部分の面積です。

(注6) 帳簿価格について

平成28年8月末時点の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、実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「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（百万円未満切り捨て）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）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。

#### 4. 譲渡予定資産の譲渡先の概要

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。

#### 5. 利害関係人等との取引

本件譲渡に係る取引に利害関係人等との取引はありません。

#### 6. 媒介の概要

本物件の取得に係る媒介については、媒介者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。なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該媒介者との間には、記載すべき資本関係及び人的関係はなく、また、当該媒介者は、資産運用会社の関連当事者には該当しませんが、本投資法人の資産保管会社、本投資法人の借入先、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。

#### 7. 決済方法等

譲渡予定日に、譲渡先より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及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. 譲渡の日程（予定）

平成 29 年 4 月 4 日	本物件の譲渡に係る売買契約の締結
平成 29 年 5 月 12 日	本物件の譲渡（信託受益権の引渡し）

#### 9. 今後の見通し

本件譲渡により、平成 29 年 2 月期（平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）において、現時点で減損損失 220 百万円を見込んでおりますが、ポートフォリオ全体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。なお、本件譲渡の影響を織り込んだ平成 29 年 8 月期（平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日）の運用状況の予想は、その他ポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、平成 29 年 2 月期決算発表時（平成 29 年 4 月 14 日予定）に公表する予定です。

10. 鑑定評価書の概要

物件名	天王洲パークサイドビル
鑑定評価額	12,100,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 29 年 2 月 28 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	12,100,000,000	D C F 法による価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	12,200,000,000	標準化純収益 (N C F) を還元利回りで還元して試算
(1) 運営収益 (ア) - イ)	1,099,454,268	
ア) 可能総収入	1,169,560,569	市場賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	70,106,301	中長期的な平準化した空室率に基づき査定
(2) 運営費用	518,201,405	
維持管理費	268,607,808	管理仕様変更・管理委託料改定明細表等に基づき査定
水道光熱費	59,570,280	収支実績等に基づき査定
修繕費	47,300,000	エンジニアリング・レポートを参考に築年及び類似事例等も勘案して査定した建物修繕費を計上
PM フィー	20,889,631	プロパティ・マネジメント委託契約書に基づき査定
テナント募集費用等	8,116,483	プロパティ・マネジメント委託契約書に基づき査定
公租公課	100,734,400	平成 28 年度資料に基づき査定
損害保険料	1,988,260	損害保険料一覧に基づき査定
その他費用	10,994,543	収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	581,252,863	
(4) 一時金の運用益	5,724,678	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	111,800,000	エンジニアリング・レポートを参考に築年及び類似事例等も勘案して査定した資本的支出を計上
(6) 純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	475,177,541	
(7) 還元利回り	3.9%	類似のオフィスビル取引利回りを中心に、対象不動産の地域性・個別性等により査定
D C F 法による価格	12,000,000,000	
割引率	3.9%	対象不動産の個別リスク等を勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	13,400,000,000	
土地比率	68.8%	
建物比率	31.2%	
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】

本件譲渡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>

## 本件譲渡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	348,330	37.1%
	その他	71,930	7.7%
	合計	420,260	44.7%
商業施設	東京圏	107,667	11.5%
	その他	65,996	7.0%
	合計	173,663	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	-	939,838	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。

(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並びに平成 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 杉並店の譲渡が実行されたと仮定した数値を記載しています。