

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 吉田 修平
(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)
Merad 大和田	商業施設	平成 29 年 6 月 29 日	平成 29 年 6 月 29 日	非開示 (注 4)	7,380	6,510	869
太田新田 ロジスティクスセンター	物流施設			非開示 (注 4)	7,304 (注 5)	3,081	1,372 (注 5)
太田東新町 ロジスティクスセンター						1,958	
太田清原 ロジスティクスセンター						578	
千代田町 ロジスティクスセンター						314	
合計					14,684	12,442	2,241

(注 1) 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おります。

(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) 譲渡先より開示についての同意を得られていないため、非開示としています。

(注 5) 太田新田ロジスティクスセンター、太田東新町ロジスティクスセンター、太田清原ロジスティクスセンター及び千代田町ロジスティクスセンターに係る譲渡は、単一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。

(注 6) 譲渡予定資産は、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。

以下、上記譲渡予定資産を個別にまたは総称して「本物件」ということがあります。

2. 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。

なお、各譲渡予定資産の主な譲渡理由は、以下の通りです。

(1) Merad 大和田

当該資産については、近年、近隣での商業マーケットの変化、及び築年数の経過による今後の修繕費用増加等が予想されることから、ポートフォリオ全体の中長期的な収益性に鑑み、譲渡を決定しました。

(2) 太田新田ロジスティクスセンター、太田東新町ロジスティクスセンター、太田清原ロジスティクスセンター及び千代田町ロジスティクスセンター

当該資産については、本投資法人の資産運用ガイドラインにおける物流施設への投資基準や、各物件の設備スペック等を総合的に勘案し、譲渡を決定しました。

3. 譲渡予定資産の内容

(1) Merad 大和田

物件の名称		Merad 大和田
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		みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間		(店舗) 平成 13 年 3 月 29 日から平成 35 年 6 月 30 日まで (物流) 平成 19 年 9 月 28 日から平成 35 年 6 月 30 日まで
所在地 (注 1)	地番	大阪府大阪市西淀川区大和田二丁目 6 番 3 他 5 筆
	住居表示	大阪府大阪市西淀川区大和田二丁目 2 番 43 号
立地		阪神本線「姫島」駅徒歩 13 分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (注 1)	(店舗) 16,768.48 m ² (物流) 11,667.04 m ²
	建ぺい率	70% (注 2)
	容積率	300%・200% (注 3)
建物	所有形態	所有権
	主な用途 (注 1)	(店舗) 店舗 (物流) 荷捌所
	竣工日 (注 1)	(店舗) 平成 6 年 9 月 9 日 (物流) 平成 12 年 7 月 25 日
	延床面積 (注 1)	(店舗) 14,899.16 m ² (物流) 4,949.18 m ²
構造 (注 1)		(店舗) 鉄骨造陸屋根 3 階建 (物流) 鉄骨造陸屋根 2 階建
取得価格		6,640 百万円
譲渡予定価格		7,380 百万円
帳簿価格 (注 4)		6,510 百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		869 百万円
鑑定評価額	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	7,340 百万円
	価格時点	平成 29 年 2 月 28 日
賃貸状況 (平成 29 年 6 月 27 日現在) (注 5)		
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	100.0%				
賃貸面積	(店舗) 14,941.54㎡・(物流) 5,856.50㎡				
賃貸可能面積	(店舗) 14,941.54㎡・(物流) 5,856.50㎡				
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
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(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) 建ぺい率について

本物件の所在地が準工業地域・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しを受け、適用建ぺい率は70%となっています。

(注3) 容積率について

本物件の土地は、北西側道路境界から25m以内の部分は準工業地域300%、北西側道路境界から25mを超える部分は工業地域及び中高層階住居専用地区(第1種)200%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) 帳簿価格について

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、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」及び「敷金・保証金」は、エンドテナントから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、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。

(2) 太田新田ロジスティクスセンター

物件の名称	太田新田ロジスティクスセンター	
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	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成18年12月27日から平成35年6月30日まで	
所在地 (注1)	地番	群馬県太田市新田嘉弥町150番2他6筆
	住居表示	群馬県太田市新田嘉弥町150番地2
立地		東武桐生線「藪塚」駅4.5km
土地	所有形態	所有権
	敷地面積(注1)	39,604.26㎡
	建ぺい率	70%(注2)
	容積率	200%・400%(注3)
建物	所有形態	所有権
	主な用途(注1)	倉庫
	竣工日(注1)	平成15年3月27日
	延床面積(注1)	42,324.75㎡
構造(注1)		鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
取得価格		3,430百万円
譲渡予定価格		非開示(注4)
帳簿価格(注5)		3,081百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示(注4)
鑑定評価額	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	3,750百万円
	価格時点	平成29年2月28日
賃貸状況(平成29年6月27日現在)(注6)		
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	42,369.51㎡	
賃貸可能面積	42,369.51㎡	

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
	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」、「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) 建ぺい率について

本物件の所在地が工業専用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しを受け、適用建ぺい率は70%となっています。

(注3) 容積率について

本物件の土地は、工業専用地域 200%、非線引区域 400%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) 譲渡予定価格について

譲渡先より開示についての同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、譲渡予定価格と帳簿価格の差額についても非開示としています。

(注5) 帳簿価格について

譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注6) 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」及び「敷金・保証金」は、エンドテナントから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、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。

(3) 太田東新町ロジスティクスセンター

物件の名称		太田東新町ロジスティクスセンター			
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		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信託契約期間		平成 20 年 12 月 19 日から平成 35 年 6 月 30 日まで			
所在地 (注 1)	地 番	群馬県太田市東新町 837 番 1			
	住居表示	群馬県太田市東新町 837 番地 1			
立地		東武伊勢崎線「野洲山辺」駅 2.5km			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積 (注 1)	22,428.97 m ²			
	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)	倉庫			
	竣工日 (注 1)	平成 20 年 8 月 30 日			
	延床面積 (注 1)	23,584.72 m ²			
	構造 (注 1)	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建			
取得価格		2,170 百万円			
譲渡予定価格		非開示 (注 3)			
帳簿価格 (注 4)		1,958 百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示 (注 3)			
鑑定評価額	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価			
	鑑定評価額	2,450 百万円			
	価格時点	平成 29 年 2 月 28 日			
賃貸状況 (平成 29 年 6 月 27 日現在) (注 5)					
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		23,584.72 m ²			
賃貸可能面積		23,584.72 m ²			
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
	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」、「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) 建ぺい率について

本物件の所在地が工業専用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しを受け、適用建ぺい率は70%となっています。

(注3) 譲渡予定価格について

譲渡先より開示についての同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、譲渡予定価格と帳簿価格の差額についても非開示としています。

(注4) 帳簿価格について

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、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」及び「敷金・保証金」は、エンドテナントから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、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) 太田清原ロジスティクスセンター

物件の名称		太田清原ロジスティクスセンター			
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		三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託契約期間		平成18年12月27日から平成35年6月30日まで			
所在地 (注1)	地番	群馬県太田市清原町10番1			
	住居表示	群馬県太田市清原町10番地1			
立地		JR両毛線「山前」駅3.2km			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積(注1)	4,950.01㎡			
	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)	倉庫			
	竣工日(注1)	平成16年5月1日			
	延床面積(注1)	9,048.39㎡			
	構造(注1)	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建			
取得価格		650百万円			
譲渡予定価格		非開示(注3)			
帳簿価格(注4)		578百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示(注3)			
鑑定評価額	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価			
	鑑定評価額	728百万円			
	価格時点	平成29年2月28日			
賃貸状況(平成29年6月27日現在)(注5)					
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		9,397.38㎡			
賃貸可能面積		9,397.38㎡			
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
	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」、「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) 建ぺい率について

本物件の所在地が準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しを受け、適用建ぺい率は70%となっています。

(注3) 譲渡予定価格について

譲渡先より開示についての同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、譲渡予定価格と帳簿価格の差額についても非開示としています。

(注4) 帳簿価格について

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、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」及び「敷金・保証金」は、エンドテナントから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、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。

(5) 千代田町ロジスティクスセンター

物件の名称		千代田町ロジスティクスセンター			
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		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信託契約期間		平成 18 年 9 月 27 日から平成 35 年 6 月 30 日まで			
所在地 (注 1)	地 番	群馬県邑楽郡千代田町大字舞木字横根原 3012 番 2 他 16 筆			
	住居表示	群馬県邑楽郡千代田町大字舞木 3012 番地 2			
立地		東武小泉線「本中野」駅 4.0km			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積 (注 1)	6,236.13 m ²			
	建ぺい率	60% (注 2)			
	容積率	200%			
建物	所有形態	所有権			
	主な用途 (注 1)	倉庫			
	竣工日 (注 1)	平成 11 年 1 月 1 日			
	延床面積 (注 1)	4,584.54 m ²			
	構造 (注 1)	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建			
取得価格		330 百万円			
譲渡予定価格		非開示 (注 3)			
帳簿価格 (注 4)		314 百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示 (注 3)			
鑑定評価額	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価			
	鑑定評価額	367 百万円			
	価格時点	平成 29 年 2 月 28 日			
賃貸状況 (平成 29 年 6 月 27 日現在) (注 5)					
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		4,592.00 m ²			
賃貸可能面積		4,592.00 m ²			
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
	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」、「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) 建ぺい率について

本物件の所在地が工業専用地域内に属するため本来 50%であるところ、角地であることから割増しを受け、適用建ぺい率は 60%となっています。

(注3) 譲渡予定価格について

譲渡先より開示についての同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、譲渡予定価格と帳簿価格の差額についても非開示としています。

(注4) 帳簿価格について

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、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」及び「敷金・保証金」は、エンドテナントから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、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

(1) Merad 大和田

当該資産の譲渡先は、国内の一般事業会社ですが、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) 太田新田ロジスティクスセンター、太田東新町ロジスティクスセンター、太田清原ロジスティクスセンター及び千代田町ロジスティクスセンター

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

本件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、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 6 月 29 日 本物件の譲渡に係る売買契約の締結及び譲渡（信託受益権の引渡し）

9. 今後の見通し

本件譲渡に伴い譲渡益が発生する見込みですが、当該譲渡益相当額については、将来の安定的な運用・分配のため内部留保する予定です。そのため、本件譲渡による平成 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。

10. 鑑定評価書の概要

物件名	Merad 大和田
鑑定評価額	7,340,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
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	7,340,000,000	DCF 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	7,350,000,000	標準化純収益 (NCF) を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	518,018,880	
ア) 可能総収入	518,018,880	市場賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	—	中長期的な平準化した空室率に基づき査定
(2) 運営費用	56,207,120	
維持管理費	—	テナント負担
水道光熱費	—	テナント負担
修繕費	3,656,000	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	3,024,000	プロバティ・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	—	テナントに原状回復義務があり、また、入替を想定していないため非計上
公租公課	48,346,900	平成 28 年度資料に基づき査定
損害保険料	680,220	損害保険料一覧に基づき査定
その他費用	500,000	収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NO I = (1) - (2))	461,811,760	
(4) 一時金の運用益	2,740,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	23,723,900	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 (NCF = (3) + (4) - (5))	440,827,860	
(7) 還元利回り	6.0%	類似用途の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
DCF 法による価格	7,340,000,000	
割引率	5.8%	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	6.2%	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	6,200,000,000	
土地比率	83.2%	
建物比率	16.8%	
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	—	

物件名	太田新田ロジスティクスセンター
鑑定評価額	3,750,000,000円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
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	3,750,000,000	DCF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	3,760,000,000	標準化純収益(NCF)を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	271,151,100	
ア) 可能総収入	271,151,100	市場賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	-	中長期的な平準化した空室率に基づき査定
(2) 運営費用	31,585,711	
維持管理費	-	テナント負担
水道光熱費	-	テナント負担
修繕費	3,202,080	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	2,982,662	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	-	テナントに原状回復義務があり、また、入替を想定していないため非計上
公租公課	18,692,900	平成28年度資料に基づき査定
損害保険料	746,817	損害保険料一覧に基づき査定
その他費用	5,961,252	収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	239,565,389	
(4) 一時金の運用益	1,319,250	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	7,791,728	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 (NCF = (3) + (4) - (5))	233,092,911	
(7) 還元利回り	6.2%	類似用途の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
DCF法による価格	3,740,000,000	
割引率	6.0%	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	6.4%	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	2,360,000,000	
土地比率	29.1%	
建物比率	70.9%	
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	太田東新町ロジスティクスセンター
鑑定評価額	2,450,000,000円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
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	2,450,000,000	DCF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	2,460,000,000	標準化純収益(NCF)を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	171,613,500	
ア) 可能総収入	171,613,500	市場賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	—	中長期的な平準化した空室率に基づき査定
(2) 運営費用	17,211,837	
維持管理費	—	テナント負担
水道光熱費	—	テナント負担
修繕費	2,035,680	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	2,400,000	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	—	テナントに原状回復義務があり、また、入替を想定していないため非計上
公租公課	12,184,700	平成28年度資料に基づき査定
損害保険料	464,377	損害保険料一覧に基づき査定
その他費用	127,080	収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	154,401,663	
(4) 一時金の運用益	858,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	4,953,488	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 (NCF = (3) + (4) - (5))	150,306,175	
(7) 還元利回り	6.1%	類似用途の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
DCF法による価格	2,450,000,000	
割引率	5.9%	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	6.3%	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	1,930,000,000	
土地比率	27.9%	
建物比率	72.1%	
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	太田清原ロジスティクスセンター
鑑定評価額	728,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
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	728,000,000	DCF 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	728,000,000	標準化純収益 (NCF) を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	54,013,500	
ア) 可能総収入	54,013,500	市場賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	—	中長期的な平準化した空室率に基づき査定
(2) 運営費用	7,575,933	
維持管理費	—	テナント負担
水道光熱費	—	テナント負担
修繕費	822,720	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	2,400,000	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	—	テナントに原状回復義務があり、また、入替を想定していないため非計上
公租公課	4,028,200	平成 28 年度資料に基づき査定
損害保険料	177,853	損害保険料一覧に基づき査定
その他費用	147,160	収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	46,437,567	
(4) 一時金の運用益	—	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,001,952	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 (NCF = (3) + (4) - (5))	44,435,615	
(7) 還元利回り	6.1%	類似用途の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
DCF 法による価格	728,000,000	
割引率	5.9%	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	6.3%	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	578,000,000	
土地比率	21.7%	
建物比率	78.3%	
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	千代田町ロジスティクスセンター
鑑定評価額	367,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
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	367,000,000	DCF 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	366,000,000	標準化純収益 (NCF) を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	31,686,024	
ア) 可能総収入	31,686,024	市場賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	-	中長期的な平準化した空室率に基づき査定
(2) 運営費用	6,519,206	
維持管理費	-	テナント負担
水道光熱費	-	テナント負担
修繕費	1,245,083	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	2,400,000	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	-	テナントに原状回復義務があり、また、入替を想定していないため非計上
公租公課	2,727,600	平成 28 年度資料に基づき査定
損害保険料	99,363	損害保険料一覧に基づき査定
その他費用	47,160	収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	25,166,818	
(4) 一時金の運用益	158,355	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,338,502	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 (NCF = (3) + (4) - (5))	21,986,671	
(7) 還元利回り	6.0%	類似用途の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
DCF 法による価格	368,000,000	
割引率	5.8%	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	6.2%	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	316,000,000	
土地比率	41.4%	
建物比率	58.6%	
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】

参考資料 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	37.6%
	その他	71,930	7.8%
	合計	420,260	45.3%
商業施設	東京圏	108,367	11.7%
	その他	59,356	6.4%
	合計	167,723	18.1%
物流施設	東京圏	146,930	15.8%
	その他	3,460	0.4%
	合計	150,390	16.2%
居住用施設	東京圏	151,518	16.3%
	その他	32,527	3.5%
	合計	184,045	19.9%
その他	東京圏	4,900	0.5%
	合計	4,900	0.5%
総計	-	927,318	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。