

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 三浦 公輝
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 石郷岡 弘
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 (百万円) (注1)
Landport 青梅Ⅱ	物流施設	2020年 9月23日	2020年 10月1日	野村不動産株式会社	14,620

(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) 取得予定資産の取得に係る取引に媒介はありません。

以下、上記取得予定資産を「本物件」ということがあります。

2. 本取得の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることができると判断したため、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、首都圏中央連絡自動車道「青梅」IC から約 2.4km、国道 16 号線近傍に位置しているため、首都圏全域への広域配送が可能な好立地に所在していること。
- ・本物件は、最寄駅である JR 青梅線「小作」駅から徒歩 10 分の西東京工業団地内に立地しているため、24 時間 365 日稼働が可能であり、また、良好な雇用環境が確保可能であること。
- ・本物件は、1 階の南北 2 面のバース (注 1)、2 階フロアのバースへ接車可能な 3 階建のスロープ型施設であり、庫内には 2 基の荷物用エレベーターと 5 基の垂直搬送機が完備されている。また、10.5m×10.5m グリッド (注 1) 及び梁下有効高 6.5m の採用によるラック充填効率 (注 1) の向上や、全館 LED 照明の採用による環境面への配慮もしており、高い作業効率性を確保した汎用スペックに加え、ターゲットとするテナントの業種に特有の機能を付加したカテゴリーマルチ (注 2) の採用による物流の最適化・効率化を追求した物流施設であること。



(注1) 「バース」とはトラックが荷積み、荷下ろしを行うために停車するスペースをいい、「グリッド」とは支柱及び梁からなる格子状のスペースをいい、「ラック充填効率」とは棚の収用効率をいいます。

(注2) 「カテゴリーマルチ」とは、ターゲットとするテナントの業種(=カテゴリー)を特定し、一般的な汎用スペックにカテゴリー特有の機能を標準仕様として付加した物流施設をいいます。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		Landport 青梅II				
特定資産の種類		不動産				
所在地 ^(注1)	地番	東京都青梅市末広町二丁目9番13				
	住居表示	東京都青梅市末広町二丁目9番地13 ^(注2)				
立地		首都圏中央連絡自動車道「青梅」ICより約2.4km JR青梅線「小作」駅 徒歩10分				
竣工日 ^(注1)		2020年2月20日				
主な用途 ^(注1)		倉庫				
構造 ^(注1)		鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建				
設計者		株式会社銭高組一級建築士事務所				
施工者		株式会社銭高組				
建築確認機関		日本建築検査協会株式会社				
面積 ^(注1)	土地	40,826.67 m ²				
	建物	63,879.98 m ²				
所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
建ぺい率		70% ^(注3)				
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4)		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社				
マスターリース会社		—				
マスターリース種別		—				
地震リスク分析(PML) ^(注5)		3.06% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2020年8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の野村不動産株式会社及び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。 ・本物件の土地の一部が、送電線路の架設及びその架設・保守等のための土地立入等を目的とする地役権の承役地となっています。 				
取得予定価格		14,620百万円				
鑑定評価額(評価方法等)		15,100百万円(収益還元法 価格時点:2020年9月1日) (評価機関:日本ヴァリュアーズ株式会社)				
鑑定NOI ^(注6)		672百万円				
賃貸状況(2020年9月23日時点) ^(注7)						
テナントの総数		1				
テナント名		非開示				
賃貸事業収入(年間)		非開示				
敷金・保証金		非開示				
稼働率		100.00%				
賃貸面積		63,748.85 m ²				
賃貸可能面積		63,748.85 m ²				
過去の稼働率 ^(注8)		2016年 8月末	2017年 8月末	2018年 8月末	2019年 8月末	2020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) 住居表示について

本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。

(注3) 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を受け、適用建ぺい率は70%となっています。

(注4) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に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

2020年9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」は、本日時点で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。

「テナント名」、「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」は、エンド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。

「稼働率」は、本日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

「賃貸面積」は、本日時点で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、本日時点で、本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積(共有部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を算出しています。

(注8) 過去の稼働率について

2019年8月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。過去の稼働率は、売主から入手した情報に基づくものです。

4. 取得予定資産の売主の概要

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	代表取締役社長 宮嶋 誠一
主な事業の内容	不動産業
資本金	20億円(2020年4月1日現在)
設立年月日	1957年4月15日
純資産	1,845億円(2020年3月31日現在)
総資産	1兆2,980億円(2020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%) (2020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4.47%保有しています(2020年2月29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、投信法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. 取得予定資産における物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	現所有者等	前所有者等
名称	野村不動産株式会社	—
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得予定資産の売主の概要」参照	—
取得経緯・理由等	売却を目的として開発	—
取得価格 (その他費用を含む)	— (注)	—
取得時期	—	—

(注) 土地については現所有者が1年を超えて所有しており、建物については前所有者が存在しないため、記載を省略しています。

6. 利害関係人等との取引

(1) 取得予定資産の取得に係る取引

取得予定資産の取得に係る取引については、上記のとおり売主である野村不動産株式会社が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（以下「関連社内規程」といいます。）に基づき、本物件の取得及び取得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。

(2) Landport 青梅Ⅱのプロパティ・マネジメント業務に係る取引

Landport 青梅Ⅱのプロパティ・マネジメント委託先である野村不動産株式会社及び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、関連社内規程に基づき、Landport 青梅Ⅱに係るプロパティ・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。

なお、上記(1)及び(2)のいずれも、投信法第201条の2第1項に定める本投資法人と資産運用会社の利害関係人等との取引には該当しないため、本投資法人の役員会の承認は得ていません。

7. 決済方法等

取得予定日に、本投資法人が自己資金により売主に対して本物件の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。

8. 本取得の日程（予定）

2020年9月23日	本物件の取得に係る売買契約の締結
2020年10月1日	本物件の取得（不動産の引渡し）

9. 今後の見通し

本取得による2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）における本投資法人の運用状況への影響は軽微であり、本取得の影響を織り込んだ2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28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、2020年8月期決算発表時（2020年10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	Landport 青梅Ⅱ
鑑定評価額	15,100,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2020年9月1日

(金額:円)

項目	内容	根拠等
収益価格	15,100,000,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連付けて決定
直接還元法による価格	15,700,000,000	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)	非開示	(注)
ア) 可能総収入	非開示	
イ) 空室損失等	非開示	
(2) 運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	672,951,600	
(4) 一時金の運用益	非開示	
(5) 資本的支出	非開示	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	675,797,307	
(7) 還元利回り	4.3%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個性を考慮して査定
DCF法による価格	14,900,000,000	
割引率	4.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.5%	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	17,100,000,000	
土地比率	63.9%	
建物比率	36.1%	
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	<p>近隣地域は大規模な金属、機械等の工場のほか、大規模物流施設が建ち並ぶ、工業地域である。都心部や埼玉・千葉方面への連続性・接近性に優れた地域特性は、工業団地としての土地利用による効用発揮に大きく寄与する要因となっている。</p> <p>このような立地条件の下、対象建物は高い汎用性と機能性を有する築浅の物流施設である。さまざまな業種における物流拠点の立地ニーズに応えることが出来る施設であり、中長期的にも安定的な稼働を期待できるものと判断される。以上を勘案して、投資採算価値を適切に反映した収益価格を重視し、鑑定評価額を決定した。</p>	

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれるため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。



【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及び案内図

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.nre-mf.co.jp>



本取得後のポートフォリオ概要

(百万円)

エリア セクター	東京圏 (注1)	その他	取得(予定) 価格合計 (セクター別)	投資比率(%) (注2)
オフィス	401,655	71,930	473,585	44.4
商業施設	111,626	66,716	178,342	16.7
物流施設	197,722	3,460	201,182	18.9
居住用施設	168,719	33,328	202,047	18.9
宿泊施設	—	6,250	6,250	0.6
その他	4,900	—	4,900	0.5
取得(予定)価格合計 (エリア別)	884,622	181,684	1,066,306	100.0
投資比率(%) (注2)	83.0	17.0	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、各セクター及びエリアの資産の取得(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。



取得予定資産の外観写真及び案内図
Landport 青梅 II

