

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 片山 優臣
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 増子 裕之
03-3365-8767 nmf3462@nomura-re.co.jp

国内不動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 締結予定日	取得 予定日	売主	媒介の 有無	取得予定価格 (百万円) (注1)
麴町ミレニアムガーデン (追加取得)	居住用 施設 (注2)	2024年 4月26日	2024年 4月26日	個人 (注3)	有 (注4)	260

- (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) 今般追加取得予定の用途は居住用施設になりますが、全体の用途はオフィス・居住用施設となります。
(注3) 後記「4. 取得予定資産の売主の概要」参照
(注4) 取得予定資産の取得に係る媒介者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は該当しません。

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、「3. 取得予定資産の内容」各号に記載の点に鑑み、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、本取得の実施を決定しました。

なお、麴町ミレニアムガーデンは、NMFのポートフォリオの中で3番目の物件規模（取得価格ベース）を有する旗艦物件であり、今回住戸区画を追加取得することにより、区分所有割合は既存の保有区画分の59.25%から、59.83%まで高まる（議決権割合ベース）こととなります。



3. 取得予定資産の内容

麴町ミレニアムガーデン

<本取得の理由>

本物件の取得にあたっては、主に以下の点を評価しました。

- ・本物件は、東京メトロ有楽町線「麴町」駅から徒歩4分、JR中央線・総武線・東京メトロ丸の内線・南北線「四ツ谷」駅から徒歩6分の位置に所在し、ターミナル駅・都心主要ビジネスエリア及び商業集積エリアまでの交通利便性に優れていること。
- ・本物件は日本有数の高級住宅街として認知されている「番町」エリアに位置し、高所得者層を中心に根強い人気を誇るエリアに存する物件であり、今回の追加取得対象となる住戸は、高層階に位置する3LDK及び2LDKのファミリータイプの住戸であるため、中長期に渡り安定した稼働が期待できること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		麴町ミレニアムガーデン
特定資産の種類		不動産
所在地 ^(注1)	地番	東京都千代田区二番町7番21 他17筆
	住居表示	東京都千代田区二番町7番地21 ^(注2)
立地		東京メトロ有楽町線「麴町」駅徒歩4分、JR中央線・総武線・東京メトロ丸の内線・南北線「四ツ谷」駅徒歩6分
竣工日 ^(注1)		2000年5月29日
主な用途 ^(注1)		事務所・居宅
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4階付21階建て
賃貸可能戸数		2戸
設計者		鹿島建設株式会社
施工者		鹿島建設株式会社 他5社
建築確認機関		東京都
面積 ^(注1)	土地	①202.80 m ² 、②95.83 m ² 、③6,067.17 m ² ^(注3)
	建物	一棟全体の延床面積 55,353.00 m ² うち本投資法人が追加取得する専有部分の面積 179.11 m ²
所有形態	土地	所有権（共有） ^(注3)
	建物	区分所有権（住宅部分）（取得予定部分：15階の一部）
建ぺい率		79.32% ^(注4)
容積率		761.45% ^(注5)
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先 ^(注6)		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7)		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7)		パス・スルー型
地震リスク分析（PML） ^(注8)		4.6%（SOMPOリスクマネジメント株式会社作成2024年3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。 ・本物件に係る管理規約には、いずれかの区分所有者がその所有する専有部分又は土地の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他の区分所有者に対して取得希望の有無を確認する等の譲渡に関する制限が含まれています。
取得予定価格		260百万円



鑑定評価額 (評価方法等)	264 百万円 (収益還元法 価格時点: 2024 年 4 月 1 日) (評価機関: 一般財団法人日本不動産研究所)				
鑑定 NOI ^(注9)	9 百万円				
賃貸状況 (取得予定日時点) ^(注10)					
テナントの総数	1 (エンドテナント数 1)				
賃貸事業収入 (年間)	非開示				
敷金・保証金	非開示				
稼働率	48.3%				
賃貸面積	90.24 m ²				
賃貸可能面積	186.99 m ²				
過去の稼働率 ^(注11)	2020 年 3 月末	2021 年 3 月末	2022 年 3 月末	2023 年 3 月末	2024 年 3 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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) 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) ①は本物件建物の他の区分所有者と共有する土地の面積 (本投資法人が追加取得する共有持分の割合は 64621 分の 17911)、②は本物件建物の他の区分所有者の一部の者及びその他の者と共有する土地の面積 (本投資法人が取得する共有持分の割合は 36 分の 1)、③は本投資法人が既に所有する土地及び本物件建物の他の区分所有者が共有する土地 (今回の取得対象外) の面積を記載しています。①及び③を合計した面積 (6,269.97 m²) が建物の敷地全体の面積です (建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされる部分約 31.61 m²を含みます。)。②は、敷地には含まれない私道 (建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされるもの) です。このうち、本投資法人は①及び②のみについて新たに持分を取得します。なお、本物件は建物の区分所有等に関する法律の適用を受ける建物ですが、敷地権の登記はされていません。

(注4) 建ぺい率について

建ぺい率について、本来本物件の南側前面道路 (新宿通り) 境界から 30m 以内の部分及び 30m 超の部分の内商業地域に属する部分は 80%、第二種住居地域に属する部分は 60%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を受け、適用建ぺい率はそれぞれ 100%、70%となっています。適用建ぺい率は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5) 容積率について

本物件南側前面道路 (新宿通り) 境界から 30m 以内の部分は 800%、30m 超の部分は 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るところ、建築基準法第 59 条の 2 に基づいて割増を受け、適用される容積率は 761.45% となっています。

(注6) 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7) マスターリースについて

取得後に予定しているマスターリース種別を記載しています。なお、「パス・スルー型」とは、エンドテナントとの間の賃貸借契約と同額をマスターリース会社に支払う形態をいいます。

(注8) 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9) 鑑定 NOI について

2024 年 4 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10) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、本物件のうち追加取得部分について取得予定日で効力を生ずる予定の賃貸借契約に基づき記載しており、貸室の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に対し当該貸室の転貸を行う予定であるため 1 テナントと数えています。なお、貸室 2 区画のうち 1 区画については本書の日付現在売主が自己使用しており、取得予定日付で退去する予定です。

「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」は、2 区画中 1 区画につき売主が自己使用していること及び他の区画のテナントから開示につき承諾が得られていないことから、開示していません。

「賃貸面積」は、本物件のうち追加取得部分について取得予定日付 (売主自己使用区画退去後) で効力を生ずる予定の賃貸借契約に記載の契約面積を記載しています。

(注11) 過去の稼働率について

過去の稼働率は、売主から入手した情報に基づく売主の自己使用区画を除いた貸室区画の稼働率を記載しています。



4. 取得予定資産の売主の概要

麴町ミレニアムガーデンの取得先は個人であり、開示することにつき同意を得られていないため、開示しておりません。なお、取得先（その近親者、当該個人及びその近親者が過半数所有している会社等並びにその子会社を含む。）と本投資法人及び資産運用会社との間には記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

5. 取得予定資産における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. 利害関係人等との取引

麴町ミレニアムガーデンのプロパティ・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、関連社内規程に基づき、当該各物件に係るプロパティ・マネジメント業務の委託及び手数料その他の条件並びに賃貸に係る期間、賃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、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

本取得に関しては、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）

2024年4月26日（予定） 取得予定資産の取得に係る売買契約の締結、取得予定資産の取得

9. 今後の見通し

本取得が2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の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、現時点で2024年8月期及び2025年2月期の予想の変更はありません。



10. 鑑定評価書の概要

物件名	麴町ミレニアムガーデン (追加取得)
鑑定評価額	264,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年4月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	264,000,000	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	264,000,000	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)	14,066,000	
ア) 可能総収入	14,806,000	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	740,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	4,300,000	
維持管理費	770,000	予定される管理組合費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	400,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準等を参考に査定
修繕費	306,000	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	415,000	予定の報酬料率、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	451,000	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	1,907,000	令和6年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	50,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	1,000	町会費を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	9,766,000	
(4) 一時金の運用益	12,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	540,000	每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、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))	9,238,000	
(7) 還元利回り	3.5%	
DCF 法による価格	263,000,000	
割引率	3.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.4%	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	226,000,000	
土地比率	84.5%	
建物比率	15.5%	
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>対象不動産の存する麴町エリアは、皇居西側に位置する歴史ある街であり、また、都心への交通アクセスも良好なことから、底堅い賃貸需要が見込めるエリアである。</p> <p>対象不動産は、築年相応の設備・仕様で、維持管理の状態も良好であることから周辺のマンションと比較して相応の競争力を有する。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>	

(注) 上記表中の数値は、追加取得部分に対応する数値を記載しています。

【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 取得予定資産の写真及び案内図
- 参考資料 3 麴町ミレニアムガーデン 施設概念図

* 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 (注1)	取得(予定) 価格合計 (セクター別)	投資比率(%) (注2)
オフィス	397,375	65,100	462,475	42.0
物流施設	220,472	3,460	223,932	20.3
居住用施設 (ヘルスケア施設含む)	188,852	27,934	216,786	19.7
商業施設	111,768	67,890	179,659	16.3
宿泊施設	2,360	11,611	13,971	1.3
その他	4,900	—	4,900	0.4
取得(予定)価格合計 (エリア別)	925,728	175,996	1,101,724	100.0
投資比率(%) (注2)	84.0	16.0	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。



取得予定資産の写真及び案内図

麹町ミレニアムガーデン



オフィス棟



住宅棟（追加取得対象）



麴町ミレニアムガーデン 施設概念図

以下は、麴町ミレニアムガーデンに関し、本投資法人による取得後の他の区分所有者との権利関係の概要を示す概念図です。



- : 今般取得予定部分を示しています。
- : 本投資法人既保有部分を示しています。
- : 他の区分所有者の持分等を示しています。

以上

