

平成 26 年 8 月 5 日

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 片岡 隆
(コード番号：3285)

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 福井 保明
問合せ先 NMF投資責任者 片岡 隆
03-3365-8767 nmf3285@nomura-re.co.jp

資産の取得及び貸借に関するお知らせ

本投資法人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及び貸借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. 取得予定資産について

- (1) 取得予定資産の種類 : 信託受益権
- (2) 物件名称 : ー (注1)
- (3) 取得予定価格 : 15,500 百万円 (注2)
- (4) 契約締結予定日 : 平成 26 年 8 月 8 日 (信託受益権売買契約の締結)
- (5) 取得予定日 : 平成 26 年 9 月 30 日 (信託受益権の引渡し)
- (6) 売主 : 後記「4. 売主の概要」参照
- (7) 取得資金 : 自己資金及び借入金により取得予定

(注1) 本日現在において、取得予定資産 (以下、「本物件」といいます。) に関して、売主が締結している付帯契約に関連する承諾が得られていないため、平成 26 年 9 月 30 日 (信託受益権の引き渡し) までは、物件名称・所在地等、物件の特定につながる可能性のある情報は開示することができません。なお、本物件の取得は上記承諾が得られること等を停止条件としており、物件情報の詳細については、本物件の取得完了時点において、改めて公表する予定です。以下、本日現在において開示することができない項目については、「ー」で表示しています。

(注2) 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せん。

2. 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、本物件の立地条件及び商業施設としての集客力等を多角的に分析した結果、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かと判断したため、本物件の取得を決定しました。なお、本物件の取得に際しては、非開示項目も含めて評価しており、詳細については、取得完了時に改めて公表する予定です。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称	—	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	—	
信託契約期間	—	
所在地	地番	—
	住居表示	—
主な利用駅	—	
竣工年月	—	
主たる用途（注1）	店舗、事務所、機械室（商業施設）	
構造/階数	—	
地震リスク分析（PML） （注2）	11.12%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の平成26年7月付「地震PML簡易評価報告書」によります。）	
設計者	株式会社日建設計、株式会社大林組	
構造計算者	株式会社日建設計、株式会社大林組	
施工者	建設共同企業体（代表 株式会社大林組）	
建築確認機関	一般財団法人 日本建築センター	
面積	土地	—
	建物	—
所有形態	土地	—
	建物	—
建蔽率（注3）	90%	
容積率（注4）	600%	
担保設定の有無	無	
プロパティ・マネジメント委託先（注5）	株式会社ジオ・アカマツ	
マスターリース会社 （注6）	株式会社ジオ・アカマツ	
マスターリース種別 （注7）	パス・スルー型	
特記事項	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株式会社ジオ・アカマツは、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。その他の特記事項は取得完了時に改めて公表する予定です。	
取得予定価格	15,500百万円	
鑑定評価額 （評価方法等）	16,500百万円（収益還元法 価格時点：平成26年6月30日） （評価機関：日本ヴァリュアーズ株式会社）	
鑑定NOI（注8）	914百万円	

賃貸状況					
テナントの総数	—				
賃貸事業収入	—				
敷金・保証金	—				
稼働率	—				
賃貸面積	—				
賃貸可能面積	—				
過去の稼働率	平成 22 年 3 月末	平成 23 年 3 月末	平成 24 年 3 月末	平成 25 年 3 月末	平成 26 年 3 月末
	—	—	—	—	—

(注 1) 主たる用途について

登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。

(注 2) 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、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 3) 建蔽率について

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、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は 90%となっています。

(注 4) 容積率について

本物件の容積率の限度は、指定容積率 400%であるところ、地区計画により割増を受け、容積率は 600%となっています。

(注 5) 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 6) マスターリース会社について

取得後にマスターリース契約の締結を予定しているマスターリース会社を記載しています。

(注 7) マスターリース種別について

「パス・スルー型」とは、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が支払う形態をいいます。

(注 8) 鑑定NOIについて

「NOI」とは、ネット・オペレーティング・インカムをいい、本物件に係る賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額をいいます。

「鑑定NOI」は、平成 26 年 6 月 30 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を記載しています。

4. 売主の概要

本物件の売主は、国内の合同会社ですが、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、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売主との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該売主は、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者には該当しません。

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. 利害関係人等との取引

・プロパティ・マネジメント兼マスターリース業務委託に係る取引

本物件のプロパティ・マネジメント兼マスターリース業務委託予定先である株式会社ジオ・アカマツは、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、利害関係者取引規程等に基づき、プロパティ・マネジメント兼マスターリース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、当該貸借の相手方は、本投資法人・資産運用会社のテナントの選定基準（注）に適合しています。

（注）テナントの選定基準については、当該テナントの信用力及び使用目的が、本物件及びポートフォリオ全体に及ぼす影響を考慮の上、原則として業種及び属性、信用調査機関の評価等に関して総合的に判断しています。

7. 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、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者には該当しませんが、本投資法人の一般事務受託者、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。

8. 決済方法等

（1）決済方法

本物件の引渡し日に、本投資法人が自己資金及び借入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。

（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

本物件に係る信託受益権売買契約（以下「本契約」といいます。）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。本契約に規定される解約条項の内容等は以下のとおりです。

- ① 売主又は買主のいずれかが本契約上の重大な義務に違反した場合には、相手方当事者は、相当の期間を定めた書面による催告を経て本契約を解除することができます。但し、相当の期間内に当該違反を是正することが不可能なことが明らかである場合及び買主が売買実行日に売買代金の支払を完了しない場合には、相手方当事者は、催告を要せずして直ちに本契約を解除することができます。
- ② ①の場合、違約した当事者は相手方当事者に対し、違約金として売買代金合計額（消費税等相当額含みます。）の20%に相当する額を支払います。
- ③ 売主及び買主は、かかる違約金を超える損害が生じた場合であっても、違約金に満たない損害が生じたに過ぎない場合であっても前記違約金にて解決し、損害賠償金額につき何らの異議を申し立てないものとしています。

（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. 今後の見通し

本物件の詳細につき本日現在において開示することができないことを踏まえ、本物件の取得を前提に平成 26 年 4 月 15 日に決算短信にて公表した平成 27 年 2 月期（平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月末日）の運用状況の予想について、以下の通り修正いたします。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	百万円 9,383	百万円 4,552	百万円 3,997	百万円 3,996	円 2,400	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 9,991	百万円 4,689	百万円 4,065	百万円 4,064	円 2,440	円 —
増減額 (B-A)	百万円 608	百万円 136	百万円 67	百万円 67	円 40	円 —
増減率	% 6.5	% 3.0	% 1.7	% 1.7	% 1.7	% —

(注1) 期末発行済投資口総数 1,665,260 口

(注2) 金額は単位未満の数値を切捨て、百分比率は少数点第2位を四捨五入して表示しています。

(ご注意)

上記の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

以 上

【添付資料】

参考資料 鑑定評価サマリー

※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>

鑑定評価サマリー

物件名	—
-----	---

鑑定評価額	16,500,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	平成 26 年 6 月 30 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	16,500,000,000	DCF 法による価格を標準とし、直接還元法による価格での検証を行い、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	17,300,000,000	標準的な純収益 (NCF) を用い、還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	1,603,576,889	
ア) 可能総収入	1,646,472,284	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	42,895,395	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	689,465,105	
維持管理費	83,188,000	過去実績・一般的水準等を参考に査定
管理組合費	50,649,000	過去実績・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	286,136,420	過去実績・一般的水準等を参考に査定
修繕費	14,271,751	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社のエンジニアリング・レポートを参考に査定
PM フィー	73,561,837	見積額・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	6,816,379	同種物件、一般的水準等を参考に査定
販促費	48,950,000	過去実績・一般的水準等を参考に査定
公租公課	50,441,844	平成 26 年度実額・一般水準等に基づき査定
損害保険料	1,545,691	見積額・一般的水準等を参考に査定
その他費用	73,904,183	過去実績・一般的水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	914,111,784	
(4) 一時金の運用益	16,205,233	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	21,911,959	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社のエンジニアリング・レポートを参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	908,405,058	
(7) 還元利回り	4.9%	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別性を考慮して査定
DCF 法による価格	16,200,000,000	
割引率	4.7%	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別性を考慮して査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りとの比較等の上査定
積算価格	4,160,000,000	
土地比率	42.3%	
建物比率	57.7%	