

各位

平成 26 年 12 月 16 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：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 運用部長 宇木 素実
03-3365-8767 nmf3285@nomura-re.co.jp

資産の取得に関するお知らせ (川崎モアーズ：区分所有権の追加取得)

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 : 川崎モアーズ
- (3) 取得予定価格 : 2,080 百万円 (注)
- (4) 契約締結予定日 : 平成 26 年 12 月 19 日 (信託受益権売買契約の締結)
- (5) 取得予定日 : 平成 26 年 12 月 19 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
- (8) その他 : 上記物件の区分所有権 (専有面積合計 4,278.05 m²) 及びその敷地を信託財産とする信託受益権が取得予定資産です。本投資法人は、現在、当該物件の区分所有権 (専有面積合計 14,446.48 m²) 及びその敷地を信託財産とする信託受益権を保有しており、今回の追加取得 (以下「本追加取得」といいます。) により、当該物件の区分所有権 (専有面積合計 21,537.59 m²) の約 86.9%を保有することになります。なお、当該物件の概要につきましては、後記「参考資料 4. 本物件建物概念図」をご参照ください。

(注) 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。

以下、上記取得予定資産の信託財産たる区分所有権及びその敷地を含む上記建物及びその敷地全体を、「本物件」といいます。

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、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、取得予定資産の取得を決定しました。なお、取得予定資産の取得に際して以下の点を評価しました。

(1) 立地条件

- ・本物件の最寄り駅である「川崎」駅は JR 東海道線、京浜東北線、南部線が乗り入れており、京浜急行「京急川崎」駅を併せた 1 日あたりの乗降客数は約 51 万人と、神奈川県内では「横浜」駅に次ぐターミナル駅であること。
- ・周辺事業所の就業人口に加え、本物件周辺の 1 km 圏内商圏人口は 5.5 万人と厚く、駅周辺には東口にアトレ川崎 (JR「川崎」駅ビル)、川崎ルフロン (丸井、ヨドバシカメラ)、西口にラゾーナ川崎プラザ等、高い商業集積がみられること。

(2) 本物件の特徴

- ・本物件は、駅東口に面し優れた視認性を有するとともに、回遊性の高い駅前広場からの地上動線、駅地下街と地下 2 階で直結した地下動線と、ターミナル駅からの優れたアクセスを確保していること。
- ・豊富な歩行者通行量を誇る商店街側にもエントランスを構えており、食料品、紳士服、アミューズメント施設、雑貨、飲食店等安定需要が見込める商品を揃えた約 50 店のテナント構成により地域密着型の商業施設として運営されていること。

(3) 本追加取得による資産価値の向上

- ・本投資法人は、既に本物件の区分所有権等の一部を信託財産とする信託の受益権 (信託受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社。本物件全体に占める持分割合は土地：59.4%、建物：67.1%) を保有していること (以下「既保有分」といいます。)
- ・本追加取得後、本投資法人は既保有分とあわせて、本物件につき、土地については 76.6%、建物については 86.9% (それぞれ本物件全体に占める持分割合) を信託財産とする信託の受益権を保有することとなり、本追加取得は、本物件の資産価値・運用効率及び流動性の向上に資すること。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		川崎モアーズ
特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間		平成16年12月1日から平成31年12月1日
所在地 (注1)	地番	神奈川県川崎市川崎区駅前本町6番1他
	住居表示	神奈川県川崎市川崎区駅前本町7-1
主な利用駅		JR「川崎」駅徒歩1分、京浜急行「京急川崎」駅徒歩2分
竣工年月(注1)		昭和55年8月
主たる用途(注1)		店舗
構造/階数(注1)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建
地震リスク分析(PML) (注2)		7.39% (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11月付「地震PML評価報告書」によります。)
設計者		株式会社山下設計
構造計算者		株式会社山下設計
施工者		株式会社武井建設 (地下躯体工事は鹿島建設株式会社)
建築確認機関		川崎市
面積(注1)	土地	2,719.72 m ² (822.71 坪)
	建物	22,235.96 m ² (6,726.37 坪)
所有形態	土地	所有権
	建物	区分所有権
建蔽率(注3)		100%
容積率		800%
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先(注4)		野村不動産パートナーズ株式会社
マスターリース会社 (注5)		株式会社横浜岡田屋
マスターリース種別 (注6)		賃料保証型
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。 ・本物件建物全体の敷地は、区分所有者がそれぞれその一部を所有しており、区分所有者間で当該土地を相互に借地するいわゆる相互借地となっています。本追加取得後に本投資法人が他の区分所有者から借地することとなる土地の面積は、既保有分とあわせて605.18 m²です。 ・本物件に係る区分所有者間の管理規約において、区分所有者のいずれかがその区分所有権の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他の区分所有者に書面によりその旨を申し出るものとし、他の区分所有者に一定期間優先交渉権を与えることとされています。 ・本物件のマスターリース会社は、隣接する他の区分所有者から賃借している専有部分と一体的に利用するため、本物件建物の一部につき隣接する他の区分所有の専有部分との間の物理的な仕切りを撤去しています。
取得予定価格		2,080 百万円
鑑定評価額 (評価方法等)		2,670 百万円 (収益還元法 価格時点：平成26年10月31日) (評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所)
鑑定NOI(注7)		132 百万円

賃貸状況（平成 26 年 12 月 16 日現在）					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入	非開示（注 8）				
敷金・保証金	非開示（注 8）				
稼働率（注 9）	100.0%				
賃貸面積（注 10）	4,363.83 m ² （1,320.06 坪）				
賃貸可能面積（注 11）	4,363.83 m ² （1,320.06 坪）				
過去の稼働率（注 12）	平成 22 年 8 月末	平成 23 年 8 月末	平成 24 年 8 月末	平成 25 年 8 月末	平成 26 年 8 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）」、「竣工年月」、「構造/階数」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。「主たる用途」については、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 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、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%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）マスターリース会社について

取得予定資産についてマスターリース契約を締結している又は本投資法人による取得後にマスターリース契約を締結すること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 6）マスターリース種別について

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いわゆるパス・スルー型のマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。

（注 7）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、取得予定資産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 10 月 31 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。

（注 8）賃料事業収入及び敷金・保証金について

マスターリース会社からの承諾が得られていないため、開示していません。

（注 9）稼働率について

賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています（小数点第 2 位を四捨五入しています。）。

（注 10）賃貸面積について

本日現在マスターリース会社に賃貸されている面積を記載しています。

（注 11）賃貸可能面積について

本日現在における賃貸が可能な商業施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。

（注 12）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ものです。

4. 売主の概要

取得予定資産の売主は、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

取得予定資産については、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・マネジメント業務委託に係る取引

取得予定資産のプロパティ・マネジメント業務委託予定先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、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。

7. 媒介の概要

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

8. 今後の見通し

本件取得による平成 27 年 2 月期（平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 日）及び平成 27 年 8 月期（平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 日）の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

9. 鑑定評価書の概要

物件名	川崎モアーズ（追加取得分）
鑑定評価額	2,670,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,670,000,000	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	2,690,000,000	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）	－	(注)
ア) 可能総収入	－	
イ) 空室損失等	－	
(2) 運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
PM フィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	132,697,723	
(4) 一時金の運用益	－	(注)
(5) 資本的支出	－	
(6) 純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	134,540,262	
(7) 還元利回り	5.0%	類似の商業施設に係る取引利回りを中心に、対象不動産の地域性・個性等により査定
D C F 法による価格	2,660,000,000	
割引率	5.0%	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	5.2%	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	1,320,000,000	
土地比率	83.3%	
建物比率	16.7%	

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	対象不動産は、J R 線「川崎」駅東口に位置し、評価対象外の区分所有建物と共に、駅前の大型商業施設「川崎モアーズ」として運営されている。立地条件等を鑑みるに駅接近性・都心接近性に優れ、また周辺競合物件と比較して規模等にも優位性が認められることから、今後においても安定的に収益を獲得し得る物件であり、同一需給圏内において中位以上の競争力を有すると判断されること等を考慮した。
----------------------------	--

(注) 本物件は本投資法人及び資産運用会社と特別の利害関係を有しない第三者をマスターリース会社とする賃料保証型のマスターリース物件であり、当該項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。また、マスターリース会社からこれらを開示することの了解を得られていません。そのため、当該項目は非開示としています。

以 上

【添付資料】

- 参考資料 1 本追加取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 2 本物件外観写真
- 参考資料 3 本物件案内図
- 参考資料 4 本物件建物概念図

※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>

本追加取得後のポートフォリオ一覧

用途	地域 (注1)	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得(予定)日
物流	東京圏	Landport 浦安	17,400	6.8	平成25年6月14日
		Landport 板橋	15,710	6.1	平成25年6月14日
		Landport 川越	13,700	5.4	平成25年7月31日
		Landport 厚木	11,410	4.5	平成25年6月14日
		相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	4.1	平成25年7月19日
		相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	3.4	平成25年6月14日
		Landport 八王子	8,250	3.2	平成25年6月14日
		Landport 春日部	7,340	2.9	平成25年6月14日
		船橋ロジスティクスセンター	4,660	1.8	平成25年6月14日
		厚木南ロジスティクスセンター-B棟	4,590	1.8	平成25年6月14日
		羽生ロジスティクスセンター	3,810	1.5	平成25年6月14日
		川口ロジスティクスセンター-B棟	3,750	1.5	平成25年6月14日
		川口ロジスティクスセンター-A棟	2,830	1.1	平成25年6月14日
	厚木南ロジスティクスセンター-A棟	2,690	1.1	平成25年6月14日	
	その他	太田新田ロジスティクスセンター	3,430	1.3	平成25年6月14日
		太田東新町ロジスティクスセンター	2,170	0.8	平成25年6月14日
太田清原ロジスティクスセンター		650	0.3	平成25年6月14日	
千代田町ロジスティクスセンター		330	0.1	平成25年6月14日	
物流小計			122,020	47.7	—
商業	東京圏	Morisia 津田沼	16,600	6.5	平成25年6月14日
		横須賀モアーズシティ	13,640	5.3	平成25年6月14日
		Recipe SHIMOKITA	10,407	4.1	平成25年12月13日
		EQUINIA 新宿	4,260	1.7	平成25年6月14日
		川崎モアーズ	4,000	1.6	平成25年6月14日
		EQUINIA 池袋	2,080	0.8	平成26年12月19日
		covirna machida	3,990	1.6	平成25年6月14日
		ニトリ幕張店	3,440	1.3	平成25年6月14日
		コナミスポーツクラブ府中	3,080	1.2	平成25年6月13日
		FESTA SQUARE	2,730	1.1	平成25年6月13日
		GEMS 渋谷	2,600	1.0	平成25年6月13日
		駿台あざみ野校	2,490	1.0	平成25年7月31日
		EQUINIA 青葉台	1,700	0.7	平成25年6月14日
		EQUINIA 青葉台	1,560	0.6	平成25年6月14日
	メガロス神奈川店	1,000	0.4	平成25年6月13日	
	近畿圏	ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,500	6.1	平成26年9月30日
		イズミヤ千里丘店	8,930	3.5	平成25年6月13日
		Merad 大和田	6,640	2.6	平成25年6月13日
		イズミヤ八尾店	4,406	1.7	平成25年6月13日
		イズミヤ小林店	3,020	1.2	平成25年6月13日
その他	一番町 stear	4,700	1.8	平成25年6月14日	
	EQUINIA 青葉通り	1,640	0.6	平成25年6月14日	
商業 (底地)	東京圏	三菱自動車 目黒店	2,740	1.1	平成25年6月13日
		三菱自動車 調布店	1,760	0.7	平成25年6月13日
		三菱自動車 渋谷店	1,570	0.6	平成25年6月13日
		三菱自動車 練馬店	1,240	0.5	平成25年6月13日
		三菱自動車 川崎店	950	0.4	平成25年6月13日
		三菱自動車 高井戸店	850	0.3	平成25年6月13日
		三菱自動車 葛飾店	800	0.3	平成25年6月13日
		三菱自動車 東久留米店	800	0.3	平成25年6月13日
		三菱自動車 世田谷店	770	0.3	平成25年6月13日

用途	地域 (注1)	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得(予定)日
商業 (底地)	東京圏	三菱自動車 杉並店	740	0.3	平成25年6月13日
		三菱自動車 関町店	600	0.2	平成25年6月13日
		三菱自動車 東大和店	450	0.2	平成25年6月13日
		三菱自動車 元住吉店	370	0.1	平成25年6月13日
		三菱自動車 川越店	350	0.1	平成25年6月13日
		三菱自動車 江戸川店	200	0.1	平成25年6月13日
		三菱自動車 狭山店	160	0.1	平成25年6月13日
	近畿圏	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	820	0.3	平成25年6月13日
	商業小計			133,583	52.3
合計			255,603	100.0	—

投資有 価証券	東京圏	領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分	500	—	平成26年3月25日
------------	-----	---------------------	-----	---	------------

- (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、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県をいい、「中京圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「その他」とは、東京圏、近畿圏及び中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) 「取得(予定)価格」は、当該不動産等及び匿名組合出資持分の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(停止条件付売買契約に記載された不動産等の売買代金の金額及び匿名組合契約に記載された出資金の金額)を記載しています。
- (注3) 「投資比率」は、取得価格に基づき、各資産の取得価格がポートフォリオ全体(全56物件)の取得価格総額に占める比率を記載しています。投資比率の算出にあたっては、匿名組合出資持分を除外しています。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。

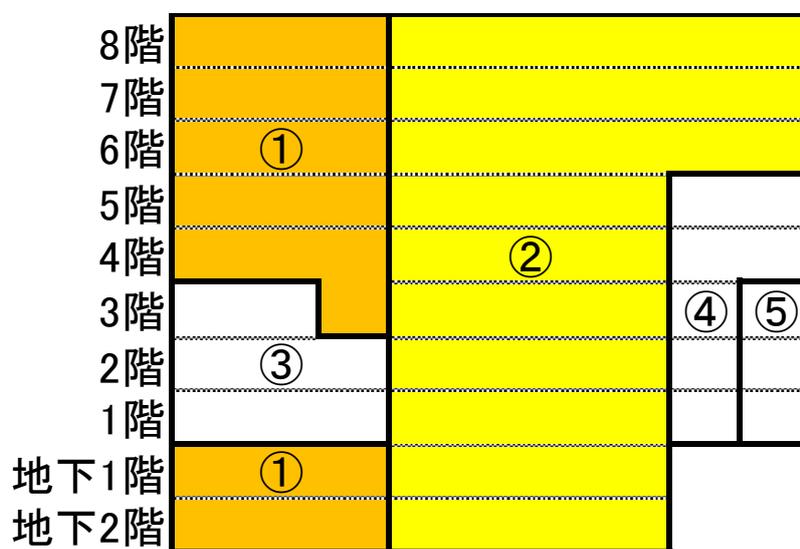
本物件外観写真



本物件案内図



本物件建物概要図



対象区画		所有者	専有面積(注)	(割合)
①	今回取得区画	三菱UFJ信託銀行	1,294.11坪	19.9%
②	本投資法人既保有区画	三菱UFJ信託銀行	4,370.06坪	67.1%
③	他所有者区画	所有者A	479.07坪	7.4%
④		所有者B	320.22坪	4.9%
⑤		所有者C	51.64坪	0.8%

(注)管理規約上の専有面積を記載しています。