

平成 27 年 3 月 31 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 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

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 : 不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
- (2) 物件名称 : 川口領家ロジスティクスセンター (注1)
- (3) 取得予定価格 : 10,790 百万円 (注2)
- (4) 契約締結予定日 : 平成 27 年 4 月 10 日 (信託受益権売買契約の締結)
- (5) 取得予定日 : 平成 27 年 7 月 1 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) 現在の物件名称は「日本通運株式会社 北東京流通センター」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

(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す。

以下、上記取得予定資産又はその信託財産たる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、本物件の取得を決定しました。本物件の売主は、本投資法人が出資を行っている匿名組合の営業者であり、本投資法人は本物件の取得において、匿名組合出資に当たり付与された優先交渉権を行使しました。なお、本物件の取得に際して以下の点を評価しました。

(1) 立地条件

- ・本物件の所在する川口市は東京都心から 20 km 圏内に位置し、首都高速川口線「加賀 IC」より約 2.3 km、「鹿浜橋 IC」より約 3.0 km と高速道路へのアプローチが良好であり、国道 122 号や都道 318 号（環七通り）も至近であることから、東京都心及び東北方面への広域なアクセスが容易であること。
- ・本物件は工業地域内に所在し、古くから工場及び物流倉庫等の工業系施設が集積していることから、騒音・振動問題等が発生する懸念が少なく、24 時間運営が可能であることに加え、工業地域外には住宅街が広がっており、バス便も豊富であることから十分な雇用の確保も見込める物流施設の運営に適したロケーションであること。

(2) 本物件の特徴

- ・梁下有効高約 5.5m、床荷重 1.5t/m² といった高機能型物流倉庫の施設仕様に加え、3 面のトラックバース（1 階 2 面、2 階 1 面）と垂直荷役設備（6 基の昇降機と 2 基の垂直搬送機）の設置により貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能な高スペック物件であること。
- ・敷地内駐車場や事務所スペース、休憩室及び更衣室等が確保されており、雇用者の就労環境に配慮した施設仕様となっていること。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		川口領家ロジスティクスセンター
特定資産の種類		不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間		平成 14 年 8 月 13 日から平成 35 年 10 月 31 日
所在地 (注 1)	地 番	埼玉県川口市領家五丁目 2114 番 1
	住居表示	埼玉県川口市領家五丁目 1 番 57 号
立地		埼玉高速鉄道「川口元郷」駅より約 1.5km 首都高速川口線「加賀 IC」より約 2.3km、「鹿浜橋 IC」より約 3.0 km
竣工年月 (注 1)		平成 15 年 10 月
主たる用途 (注 1)		倉庫、事務所
構造/階数 (注 1)		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
地震リスク分析 (PML) (注 2)		3.91% (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 27 年 3 月付「地震 PML 評価報告書」によります。)
設計者		日通不動産株式会社東京支店一級建築事務所
構造計算者		日通不動産株式会社東京支店一級建築事務所
施工者		松井建設株式会社
建築確認機関		株式会社都市居住評価センター
面積 (注 1)	土 地	22,770.72 m ² (6,888.14 坪)
	建 物	41,867.82 m ² (12,665.01 坪)
所有形態	土 地	所有権
	建 物	所有権
建蔽率		70% (注 3)

容積率	200%				
担保設定の有無	無（注4）				
プロパティ・マネジメント委託先（注5）	野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社				
特記事項	・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。				
取得予定価格	10,790 百万円				
鑑定評価額 （評価方法等）	11,400 百万円（収益還元法 価格時点：平成27年2月28日） （評価機関：森井総合鑑定株式会社）				
鑑定NOI（注6）	582 百万円				
賃貸状況（平成27年3月31日現在）					
テナントの総数	1				
テナント名	日本通運株式会社				
賃貸事業収入	非開示（注7）				
敷金・保証金	非開示（注7）				
稼働率（注8）	100.0%				
賃貸面積（注9）	42,840.91 m ² （12,959.37 坪）				
賃貸可能面積（注10）	42,840.91 m ² （12,959.37 坪）				
過去の稼働率（注11）	平成23年 2月末	平成24年 2月末	平成25年 2月末	平成26年 2月末	平成27年 2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

本物件の所在地が工業地域に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。

（注4）担保設定の有無について

本物件には売主に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定されておりますが、取得予定日までに解除される予定です。

（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（なお、上記各委託先は、本日現在、売主より本物件のプロパティ・マネジメント業務を受託していますが、本投資法人による取得後、本投資法人と上記各委託先との間で新たにプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結する予定です。）。

（注6）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27年2月28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7）賃料事業収入及び敷金・保証金について

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。

（注8）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9）賃貸面積について

本日現在テナントに賃貸されている面積を記載しています。

（注10）賃貸可能面積について

本日現在における賃貸が可能な物流施設等の合計面積（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 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ものです。

4. 売主の概要

名称	領家キャピタル合同会社
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
代表者の役職・氏名	業務執行社員 領家キャピタル一般社団法人 職務執行者 前田 充
資本金	100,000円
設立年月日	平成25年11月7日
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・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。 なお、本投資法人は当該会社を営業者とする匿名組合出資持分 500 百万円を保有しています。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	上記資本関係に記載の匿名組合出資を除き、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。 なお、当該会社のプロパティ・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、投信法に定める利害関係人等に該当します。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 領家キャピタル合同会社は、本投資法人が 500 百万円(匿名組合出資持分のうち約 17.9%)を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は本取得において、匿名組合出資に当たり付与された優先交渉権を行使しました。当該匿名組合出資持分及び付与された優先交渉権の詳細につきましては、平成 25 年 11 月 29 付で公表した「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

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・マネジメント業務委託に係る取引

本物件のプロパティ・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、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

本物件に係る取引に媒介はありません。

8. 決済方法等

(1) 決済方法

取得予定日に、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

本信託受益権に係る売買契約（以下「本売買契約」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。本売買契約に規定される予定の解約条項の内容等は以下のとおりです。なお、本売買契約上の本投資法人の義務は、取引実行日において売買代金に相当する資金の調達を完了したことを前提条件とする予定です。

- ① 売主又は買主に本売買契約の条項につき重大な違反があったとき（以下、かかる当事者を「違約当事者」という。）は、相手方当事者は、違約当事者に対し、期間を定めて債務の履行を催告し、違約当事者が当該期間内にかかる違反を是正しない場合には、本売買契約を解除することができる。
- ② 本売買契約が解除された場合には、相手方当事者は、違約当事者に対して違約金として売買代金の5パーセント相当額を請求できるものとする。
- ③ 本売買契約の解除により売買代金の5パーセント相当額を超える損害が発生した場合でも、相手方当事者は、違約当事者に対して当該5パーセントを超える金額の賠償を請求できないものとする。

(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。

10. 鑑定評価書の概要

物件名	川口領家ロジスティクスセンター
鑑定評価額	1,140,000,000円
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成27年2月28日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	11,400,000,000	DCF法による価格と直接還元法による価格を関連づけて、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	11,500,000,000	標準化純収益（NCF）を還元利回りで還元して試算
(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))	582,444,000	
(4) 一時金の運用益	非開示	(注)
(5) 資本的支出	非開示	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	565,455,000	
(7) 還元利回り	4.9%	割引率に収益および元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	11,200,000,000	
割引率	4.7%	対象不動産の地域性・個別性に係るリスクを考慮の上、市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに、将来の予測不確実性、建物劣化および売却リスクを考慮して査定
積算価格	7,240,000,000	
土地比率	62.1%	
建物比率	37.9%	

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	<p>対象不動産の存する近隣地域は、大消費地である東京都心部への接近性に優る。また、川口市は住宅の集積が見られるため、労働力確保の状態は良好である。さらに、近隣地域を含む周辺地域において、一般住宅等はほとんど見受けられないため、夜間においても大型車両の通行及び貨物の搬入・搬出が可能である。建物の商品性については、梁下有効高や床荷重、柱間隔等について通常期待される性能を有しており、接車バースも大型車両の回転に十分な広さを有している。また、縦割りに分割貸しも可能で、物流運営効率は比較的高く、汎用性の面においても特段の問題は認められない。</p> <p>以上のことから、特段の収益変動リスクは認められず、同一需給圏内においては平均的な競争力を有すると判断する。</p>
----------------------------	--

(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のみをテナントとする物件であり、当該項目を開示することにより、賃借条件が推測され、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、テナントから当該項目について開示することの了承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 本物件取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 2 本物件外観・内観写真
- 参考資料 3 本物件案内図

※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>

本物件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	6.5	平成25年6月14日
		Landport 板橋	15,710	5.9	平成25年6月14日
		Landport 川越	13,700	5.1	平成25年7月31日
		Landport 厚木	11,410	4.3	平成25年6月14日
		川口領家ロジスティクスセンター	10,790	4.1	平成27年7月1日
		相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	4.0	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	3.3	平成25年6月14日
		Landport 八王子	8,250	3.1	平成25年6月14日
		Landport 春日部	7,340	2.8	平成25年6月14日
		船橋ロジスティクスセンター	4,660	1.7	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	1.7	平成25年6月14日
		羽生ロジスティクスセンター	3,810	1.4	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	1.4	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	1.0	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	0.2	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			132,810	49.9	—
商業	東京圏	Morisia 津田沼	16,600	6.2	平成25年6月14日
		横須賀モアーズシティ	13,640	5.1	平成25年6月14日
		Recipe SHIMOKITA	10,407	3.9	平成25年12月13日
		川崎モアーズ	4,000	1.5	平成25年6月14日
			2,080	0.8	平成26年12月19日
		EQUINIA 新宿	4,260	1.6	平成25年6月14日
		EQUINIA 池袋	3,990	1.5	平成25年6月14日
		covirna machida	3,440	1.3	平成25年6月14日
		ニトリ幕張店	3,080	1.2	平成25年6月13日
		コナミスポーツクラブ府中	2,730	1.0	平成25年6月13日
		FESTA SQUARE	2,600	1.0	平成25年6月13日
		GEMS 渋谷	2,490	0.9	平成25年7月31日
		駿台あざみ野校	1,700	0.6	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	5.8	平成26年9月30日
		イズミヤ千里丘店	8,930	3.4	平成25年6月13日
		Merad 大和田	6,640	2.5	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	1.1	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	1.0	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

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 世田谷店	770	0.3	平成25年6月13日
		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	50.1	—
合計			266,393	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 (注4)	500	—	平成26年3月25日
	近畿圏	合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資 持分	100	—	平成27年3月30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57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。
- (注4) 本投資法人による本物件の取得に伴い領家キャピタル合同会社は解散する予定であり、本投資法人は匿名組合出資持分に応じた精算金を受領する予定です。

本物件 外観・内観写真



本物件案内図

