

各位

平成 27 年 4 月 7 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 安部 憲生
問合せ先 NMF 運用部長 宇木 素実
03-3365-8767 nmf3285@nomura-re.co.jp

資産の譲渡に関するお知らせ

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譲渡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. 譲渡予定資産の概要

- | | |
|------------------|---|
| (1) 譲渡予定資産の種類 | : 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 | : 三菱自動車 茨木メンテナンスセンター |
| (3) 譲渡予定価格 (注1) | : 1,133 百万円 |
| (4) 帳簿価格 (注2) | : 829 百万円 |
| (5) 譲渡価格と帳簿価格の差額 | : 303 百万円 |
| (6) 契約締結予定日 | : 平成 27 年 4 月 30 日 (信託受益権売買契約の締結) |
| (7) 譲渡予定日 | : 平成 27 年 9 月上旬 (信託受益権の引渡し) |
| (8) 譲渡先 | : 後記「4. 譲渡先の概要」参照 |
| (9) 決済方法 | : 売買契約締結時に手付金として売買代金の 10% 受領、
売買実行時に残金受領 |

(注1) 固定資産税及び都市計画税の精算額を除いた金額を記載しています。

(注2) 帳簿価格については平成26年8月31日時点の参考値であり、譲渡予定日時点の数値とは異なります。

以下、上記譲渡予定資産を「本物件」といいます。

2. 譲渡の理由

本物件の譲渡は、本物件の将来的な収益見通し、資産価値の増減及び本物件の現時点での価額等といった個別的な観点と、ポートフォリオ全体における投資エリア（東京圏比率の向上）及びテナント分散等といった全体的な観点を総合的に勘案し、決定したものです。

3. 譲渡予定資産の内容

物件の名称	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター				
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	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成16年3月31日から平成35年6月30日まで				
所在地(注1)	地番	大阪府茨木市三咲町635番地1他			
	住居表示	大阪府茨木市三咲町5番17号			
面積(注1)	土地	5,704.24㎡			
	建物	-			
所有形態	土地	所有権(事業用定期借地権の底地)			
	建物	-			
譲渡予定資産の取得日	平成25年6月13日(注2)				
譲渡予定日	平成27年9月上旬				
譲渡価格	1,133百万円				
帳簿価格(注3)	829百万円				
鑑定評価額	908百万円 (評価機関:大和不動産鑑定株式会社) (価格時点:平成27年3月20日)				
賃貸状況(平成27年4月7日現在)					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入	非開示(注4)				
敷金・保証金	非開示(注4)				
賃貸面積	5,704.24㎡				
賃貸可能面積	5,704.24㎡				
対象時点の稼働率	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)」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) 本投資法人が本物件を取得した日を記載しています。

(注3) 帳簿価格については平成26年8月31日時点の参考値であり、譲渡予定日時点の数値とは異なります。

(注4) 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。

4. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は、国内の一般事業会社ですが、譲渡先から開示の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譲渡先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該譲渡先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者に該当しません。

5. 媒介の概要

本物件の売却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、本投資法人の投資主、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。

6. 今後の見通し

本物件の譲渡予定日は平成 27 年 9 月上旬であり、これによる本投資法人の平成 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）の運用状況への影響はなく、平成 27 年 2 月期及び平成 27 年 8 月期の運用状況の予想についての変更はありません。

7. 鑑定評価書の概要

物件名	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター
鑑定評価額	908,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 3 月 20 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	621,000,000	全体敷地上に最有効使用の建物（物流施設）を建築することを想定し、想定建物及びその敷地の収益価格（売却価格）を把握し、これを価格時点に割り戻した額から、想定建物の建築工事費及び販売までに要する費用等を価格時点に割り戻した額を控除することにより収益価格を試算。
直接還元法による価格	1,760,000,000	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）	122,766,600	
ア）可能総収入	122,766,600	市場賃料水準等を考慮して査定
イ）空室損失等	0	長期的な契約を想定するため計上しない。
(2) 運営費用	19,522,716	
維持管理費	0	テナント負担を前提とし、計上しない
水道光熱費	0	テナント負担を前提とし、計上しない
修繕費	1,121,400	類似不動産の修繕費に基づき査定
PM フィー	1,227,666	類似不動産の PM 料率に基づき査定
テナント募集費用等	0	テナントとの長期的な賃貸借関係の継続を前提とし、テナント募集費用等は計上しない。
公租公課	16,519,500	土地については平成 26 年度実額、建物については想定建物の建築工事費等に基づき査定
損害保険料	654,150	類似不動産の保険料に基づき査定
その他費用	0	
(3) 運営純収益 ($NOI = (1) - (2)$)	103,243,884	
(4) 一時金の運用益	1,636,888	金融資産の長期的な運用利回り等に基づき査定
(5) 資本的支出	2,616,600	類似不動産の更新費に基づき査定
(6) 純収益 ($NCF = (3) + (4) - (5)$)	102,264,172	
(7) 還元利回り	5.8%	対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
比準価格	908,000,000	

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	主たる需要者を自社利用目的で物流、工場用地を求める事業会社等と判断し、本件鑑定評価においては、市場性に着目して対象不動産の経済価値を把握した価格である比準価格を標準に、収益価格を参考として、対象不動産の価格を 908,000,000 円と査定した。
----------------------------	--

以上

【添付資料】

参考資料 本物件譲渡後のポートフォリオ一覧

- * 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 URL : <http://www.nre-mf.co.jp/>

本物件譲渡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	6.6	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	5.2	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	1.8	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	1.7	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	50.0	—
商業	東京圏	Morisia 津田沼	16,600	6.3	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
	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
	その他	イズミヤ小林店	3,020	1.1	平成25年6月13日
		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
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
商業小計			132,763	50.0	—
合計			265,573	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。

(注4) 本投資法人による「川口領家ロジスティクスセンター」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。