

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)
H ⁰ 日本橋小舟町	オフィス	2025年 3月26日		野村不動産 株式会社	無	4,000

(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、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。本投資法人は外部成長戦略として、将来的な競争優位性に懸念のある物件を売却をする一方、スポンサー開発物件を中心に競争力の高い物件を厳選して取得してきております。

先般、居住用施設を9物件譲渡（注1・2）および、スポンサーである野村不動産株式会社が開発した、築浅かつ好立地の居住用施設2物件の取得を公表（注2）しておりますが、今回新たに、野村不動産株式会社が開発したオフィス1物件の取得を公表いたしました。

これらは、総合型 REIT だからこそ可能な、セクターを跨いだクロスオーバー・ディールです。詳細は「本日公表の「国内不動産の取得に関するプレスリリース」についての補足説明資料」をご覧ください。

(注1) 2025年3月4日公表の「国内不動産の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご覧ください。

(注2) 2025年3月11日公表の「国内不動産の譲渡に関するお知らせ」をご覧ください。



3. 取得予定資産の内容

H¹O 日本橋小舟町

<本物件取得の理由>

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、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「人形町」駅、東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅、JR 総武快速線「新日本橋」駅、東京メトロ東西線・銀座線・都営浅草線「日本橋」駅等が利用可能であり、「三越前」駅から東京メトロ銀座線を利用して「神田」駅まで1駅2分、「銀座」駅まで3駅4分、東京メトロ半蔵門線を利用して「大手町」駅まで1駅2分と優れた交通利便性を有している。
- ・本物件周辺は、日本銀行が立地する関係から地方銀行を中心とした金融業の集積が見られるほか、江戸時代に薬種商の住むエリアとして定められ、後に薬祖神社が創建されたこと等から、現在でも製薬会社が集積している。また、ターミナル駅である東京駅への近接性により、地方本社企業の東京拠点としての集積が特徴として挙げられる。
- ・近隣の日本橋エリアでは「野村不動産日本橋本町ビル建替計画」（建築主：野村不動産株式会社、延床面積約 10,000 坪、2028 年竣工予定）ほか複数の開発が予定されているものの、本物件はサービスオフィスであり、上記の大型オフィスビルとは直接の競合とはならず、また、立地・スペック等からサービスオフィスとして高い競争力を有することから、今後も底堅い賃貸需要が見込めるものと考えられる。

(H¹O シリーズ)



- ・H¹O (HUMAN FIRST OFFICE) シリーズは、スポンサーである野村不動産株式会社が開発するオフィスのブランドです。ビジネスに必要とされる受付機能、会議室、応接スペース、リフレッシュ・スペースなどを入居者様でシェアすることで、個室スペースの効率化を実現しています。
- ・自分らしく幸せに過ごせる環境は、個人のポテンシャルを引き出し、チーム全体のパフォーマンス向上へとつながります。社員一人ひとりが心身共に健康な働き方 (=Well-being な働き方) を実現するため「Engagement (自分たちらしさ)」「Creativity (豊かな感性)」「Comfort (居心地のよさ)」「Wellness (心身の健康)」の4つの価値観を「Value 4 Human」と呼び大切にしています。

<取得予定資産の内容>

物件の名称	H ¹ O 日本橋小舟町	
特定資産の種類	不動産	
所在地 ^(注1)	地番	東京都中央区日本橋小舟町1番8
	住居表示	東京都中央区日本橋小舟町8番6号
立地	東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅 徒歩6分 東京メトロ日比谷線・都営浅草線「人形町」駅 徒歩6分 JR 総武快速線「新日本橋」駅 徒歩7分	
竣工日 ^(注1)	2020年3月31日	
主な用途 ^(注1)	事務所	
構造 ^(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
設計者	野村不動産株式会社 一級建築士事務所	
施工者	野村建設工業株式会社	



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	482.04 m ²				
	建物	2,528.08 m ²				
所有形態	土地	所有権				
	建物					
建ぺい率		100% ^(注2)				
容積率		480% ^(注3)				
担保設定の有無		無				
プロパティ・マネジメント委託先 ^(注4)		野村不動産株式会社				
マスターリース会社 ^(注5)		野村不動産株式会社				
マスターリース種別 ^(注5)		パス・スルー型				
地震リスク分析 (PML) ^(注6)		7.4% (SOMP0リスクマネジメント株式会社作成の2025年2月付地震PML評価報告書によります。)				
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野村不動産株式会社は投信法に定める利害関係人等に該当します。				
環境認証		BELS 評価 ★★★				
取得予定価格		4,000 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		4,460 百万円 (収益還元法 価格時点: 2025年2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7)		159 百万円				
賃貸状況 (2025年1月31日時点) ^(注8)						
テナントの総数		54				
賃貸事業収入 (年間)		245 百万円				
敷金・保証金		620 千円				
稼働率		98.3%				
賃貸面積		1,366.11 m ²				
賃貸可能面積		1,389.86 m ²				
過去の稼働率 ^(注9)		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
		1月末	1月末	1月末	1月末	1月末
		—	57.0%	91.0%	86.3%	96.6%

(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) 建ぺい率について

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 100%となっています。

(注3) 容積率について

本物件の容積率の限度は、本来 600%に指定されていますが、前面道路幅員による制限を受け、適用容積率 480%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) マスターリースについて

本投資法人は、本物件を取得すると同時に野村不動産株式会社との間で、本物件建物を一括して賃貸するマスターリース契約を締結する予定です。また、野村不動産株式会社は同じタイミングで、野村不動産パートナーズとの間で、各エンドテナントへの転貸及びサービス付きオフィスの利用権の付与を目的として本物件建物を一括して賃貸するマスターリース契約を締結する予定です。これらの各マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料及びサービス付きオフィスの利用料の合計額と同額が、各マスターリース会社を通じて本投資法人に支払われる形態です。

(注6) 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7) 鑑定 NOI について

2025 年 2 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8) 賃貸状況について



「テナントの総数」は、2025年1月31日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、2025年1月31日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における「月額契約賃料＋月額共益費」を12倍にした金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額（千円未満切り捨て）を記載しています。

「稼働率」は、2025年1月31日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

「賃貸面積」は、2025年1月31日時点でエンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、2025年1月31日時点で、本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積（共有部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を算出しています。

(注9) 過去の稼働率について

2020年1月末時点については、建物が未竣工であり該当事項はありません。なお過去の稼働率は、売主から入手した情報に基づくものです。

4. 取得予定資産の売主の概要

商号	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 松尾 大作
主な事業の内容	不動産業
資本金	20億円（2024年4月1日現在）
設立年月日	1957年4月15日
純資産	2,185億円（2024年3月31日現在）
総資産	1兆9,895億円（2024年3月31日現在）
大株主 (持株比率)	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人の投資口を7.12%保有しています（2025年2月28日現在）。また、資産運用会社の親会社（出資割合100%）である野村不動産ホールディングス株式会社の100%出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	資産運用会社の役員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人のプロパティ・マネジメント業務受託者、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。また、資産運用会社は、当該会社との間で「情報提供協定書」及び「賃貸バリューチェーンに関する基本合意書」を締結しています。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。他方、当該会社は、上記のとおり資産運用会社と親会社を共通にする兄弟会社であり、資産運用会社の関連当事者に該当します。

5. 取得予定資産における物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	現所有者等	前所有者等
名称	野村不動産株式会社	—
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得予定資産の売主の概要」参照	—
取得経緯・理由等	売却を目的として開発	—
取得価格 (その他費用を含む)	—（注）	—
取得時期	—	—

(注) 土地については現所有者が1年を超えて所有しており、建物については前所有者が存在しないため、記載を省略しています。



6. 利害関係人等との取引

(1) 取得予定資産の取得に係る取引

取得予定資産の取得に係る取引については、上記のとおり売主である野村不動産株式会社が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、コンプライアンス・マニュアル、利害関係者取引規程等（以下「関連社内規程」といいます。）に基づき、本物件の取得及び取得価格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。

(2) 取得予定資産のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

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、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、上記はいずれも、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）

2025年3月26日（予定） 取得物件の取得に係る売買契約の締結
取得物件の取得

9. 今後の見通し

本取得は2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）末後に実施されるため、2025年2月期の運用状況に与える影響はありません。また、本取得が2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31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はありますが、本取得を含めた業績予想は、2025年4月17日に予定している2025年2月期決算短信にて公表する予定です。



10. 鑑定評価書の概要

物件名	H'0 日本橋小舟町
鑑定評価額	4,460,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025 年 2 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,460,000,000	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	4,490,000,000	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)	230,614,000	
ア) 可能総収入	249,786,000	中長期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	19,172,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	70,970,000	
維持管理費	36,400,000	予定される維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	9,560,000	過去実績額、類似不動産の実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	947,000	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	8,819,000	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	689,000	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	14,363,000	令和 6 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	192,000	見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	0	その他費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	159,644,000	
(4) 一時金の運用益	0	中長期的に敷金の授受はないと査定
(5) 資本的支出	2,320,000	毎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))	157,324,000	
(7) 還元利回り	3.5%	
DCF 法による価格	4,430,000,000	
割引率	3.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.6%	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	4,210,000,000	
土地比率	84.6%	
建物比率	15.4%	
鑑定評価機関が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地域は、「人形町」駅及び「三越前」駅まで徒歩約 6 分の距離にあり、都心部の各オフィスエリアへのアクセスが良好である。</p> <p>対象建物は高付加価値型サービスオフィスビルとして設計されている「H'0」シリーズであり、築年が古い中小規模の従来型ビルが多い対象不動産の存する地域において、仕様・設備等において高い競争力を有している。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>	

【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 取得予定資産の外観写真及び案内図

* 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	取得(予定) 価格合計 (セクター別)	投資比率(%) (注2)
オフィス	373,175	65,100	438,275	39.6
商業施設	111,768	67,890	179,659	16.4
物流施設	237,992	3,460	241,452	22.0
居住用施設	190,579	22,558	213,137	19.4
宿泊施設	2,360	22,141	24,501	2.2
その他	4,900	—	4,900	0.4
取得(予定) 価格合計 (エリア別)	920,775	181,150	1,101,925	100.0
投資比率(%) (注2)	83.6	16.4	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。

(注3) 2025年3月28日付で譲渡を予定しているプライムアーバン洗足ほか7物件譲渡後の数値に、本取得を反映していません。詳細は2025年3月11日付公表の「国内不動産の譲渡に関するお知らせ」をご覧ください。



取得予定資産の外観写真及び案内図
H'O 日本橋小舟町

