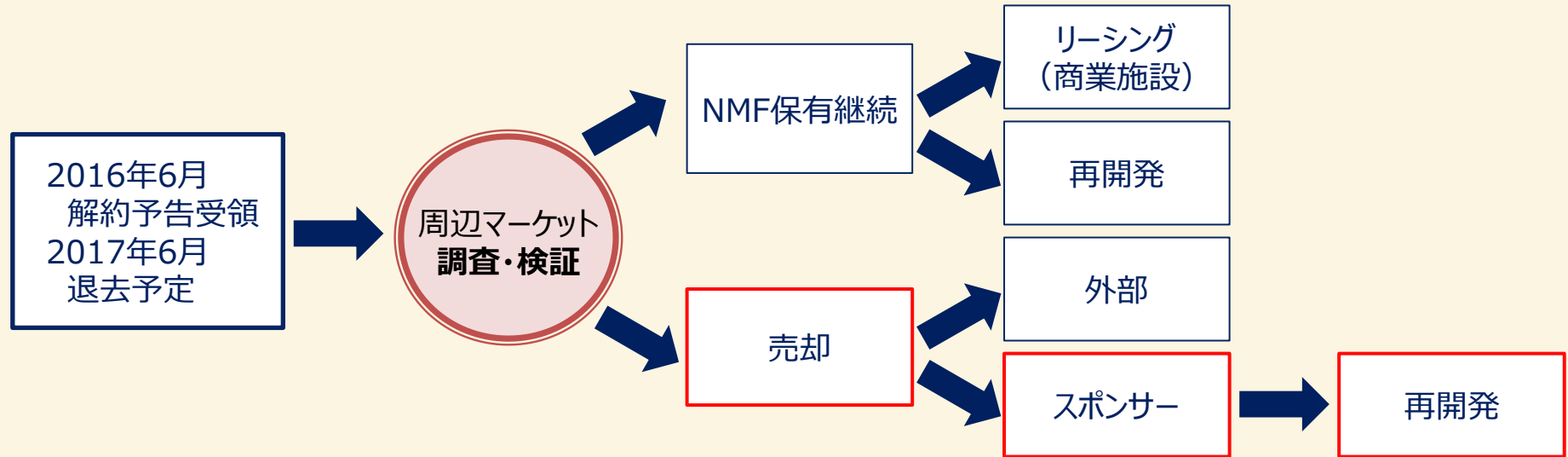




本日公表の「資産の譲渡」に関する プレスリリースについての補足説明資料

2016年12月20日

2016年6月の解約予告受領後、本物件の運用について様々な選択肢を検討してまいりました。



各選択肢について以下のような検証により、NMFは**スポンサーへの再開発**を前提とした**売却**が最も適当であると判断しました。

検証結果

スポンサーへの再開発を前提とした売却は・・・

- ✓ **ポテンシャルを十分に活かす再開発が可能**
 - ・本物件は基準容積率が200%であるところ消化容積率は134%であり、再開発に伴う収益増加のポテンシャルが高い
 - ・交通インフラをはじめ、競争優位性が見込める物流施設への再開発を想定
- ✓ **将来的な外部成長機会の獲得**
 - ・優先交渉権を保持しながらの売却により、取得競争に晒されない優良物件の取得機会を確保

他の選択肢についてはNMFにとって以下のようなリスクの可能性があると考えています。

リテナント（NMF保有継続）

- ✓ **商業施設として、安定運用への懸念**
 - ・候補となる商業テナント企業が限定的
 - ・競合店の集積による競争力の低下
 - ・リニューアル工事やリーシング期間における収益低下

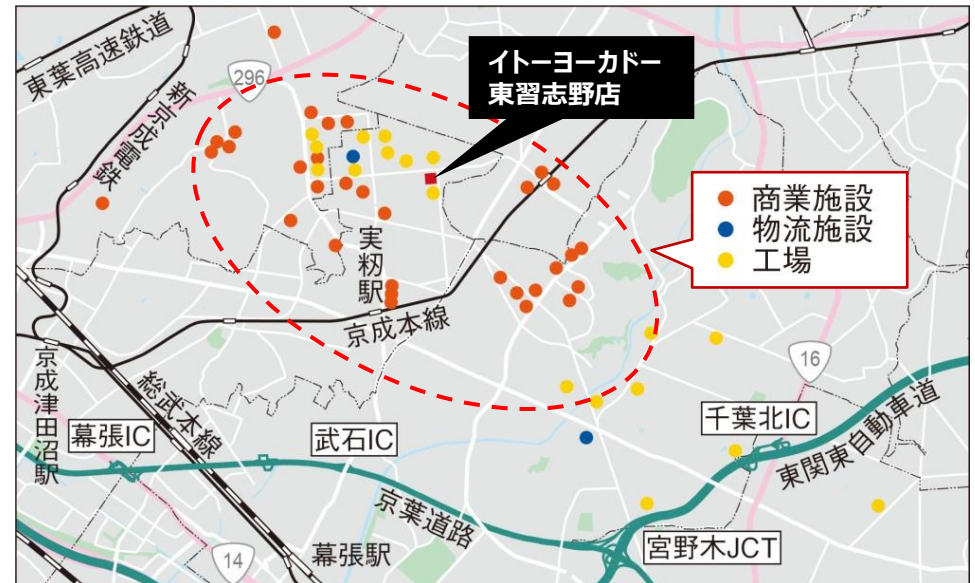
再開発（NMF保有継続）

- ✓ **収益低下に伴う分配金への影響**
 - ・工期遅延、リーシング期間長期化等に伴う開発リスク

外部への売却

- ✓ **潜在力を有する資産の売却による外部成長機会の逸失**
 - ・取得競争が厳しい中で、再生可能資産の外部流出

周辺エリアの状況



- ・周辺約 1 km圏内に商業施設が集積しており、競争は過熱傾向
- ・東京都心より約30km、東関東自動車道「千葉北」ICまで約7.1kmと、物流拠点としてのアクセスに優れる立地

スポンサーへの再開発を前提とした売却を決定した主要なポイント

- ① 資産が持つポテンシャルを最大限に発揮
- ② 分配金に影響を与えるリスクを排除
- ③ 中長期的なNMFの外部成長機会の確保



- ◆ 総合型REITであるNMFと 多様な開発力を有する野村不動産による、用途変更を伴う再開発を通じた、資産の**潜在価値最大化に向けた取組み**
- ◆ 再開発後の優先交渉権付売買契約により、将来的な**物件取得パイプライン**を確保 (注1)



第2期のSPRにおける スポンサー取引

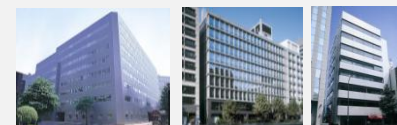
野村不動産の物流ブランド
「Landport柏沼南Ⅱ」の取得



取得価格計 **10,800**百万円

取得

立地の優れた築古**3**物件を
野村不動産へ売却
(再開発後の優先交渉権付売買契約)



売却価格計 **18,150**百万円

売却

戦略的資産入替
(SPR)

資産入替目標 (500億円) に対し、本件譲渡により累計397億円の売却を実現 (注2)
売買マーケットを考慮し、SPRを前倒しで推進中

(注1) 本書の日付現在の予定であり、当該開発計画の内容および開発後のNMFによる取得を保証するものではありません。

(注2) 平成27年11月に公表した「中長期運用戦略」において、当初3年間をQualityフェーズと位置付け、Qualityフェーズにおいて総額500億円の入替目標を設定しています。



本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。なお、投資口の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料を必要とする場合があります。

本投資法人が野村不動産投資顧問株式会社に支払う運用報酬につきましては、本投資法人規約等をご参照ください。

本資料に記載された将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、実務慣行その他の事実関係を前提としており、作成日以降における事情の変更を反映、考慮していません。将来の予想に関する記述は、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等とは異なる場合があります。

不動産投資証券は、保有資産である不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。