

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
03-6271-9627 nmf3462@nomura-re.co.jp

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ
(晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ)

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譲渡（以下「本譲渡」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. 譲渡予定資産の概要

| 物件名称 | 用途 | 売買契約締結予定日 | 譲渡予定日 | 譲渡先 | 媒介の有無 | 譲渡予定価格 (注1) (百万円) | 帳簿価格 (注2) (百万円) | 譲渡予定価格と帳簿価格の差異 (注3) (百万円) |
|-------------------------|------|------------|------------|-----|-----------|-------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ | オフィス | 2026年3月18日 | 2026年3月30日 | 非開示 | 有 (注4) | 8,600 | 8,041 | 558 |

(注1) 固定資産税・都市計画税の精算額並びに消費税及び地方消費税は含みません。

(注2) 譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注3) 譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額として算出された参考値であり、譲渡損益とは異なります。

(注4) 譲渡予定資産の譲渡に係る媒介者は投資信託及び投資法人に関する法律投信法に定める利害関係人等には該当しません。

(注5) 譲渡予定資産は不動産を信託する信託の受益権です。

以下、上記譲渡予定資産を「本物件」ということがあります。

2. 本譲渡の理由

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、本譲渡の実施を決定しました。

本物件は、築年数の経過に伴い大規模修繕による費用増加が見込まれており、加えて区分所有であることを踏まえると、更なる収益力の改善が見込みづらいついて考えております。このような将来的な競争力低下の可能性等を総合的に勘案して、本譲渡を決定しました。

なお、2026年3月3日付「国内不動産の取得に関するお知らせ」でお知らせのとおり、既に東京都内の築浅2物件の取得（以下「本取得」といいます。）を実施しており、本譲渡は本取得との物件入替の一環として実施するものです。



3. 譲渡予定資産の内容

| | | | | | |
|------------------------|---|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 物件の名称 | 晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | | | | |
| 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | | | | |
| 信託契約期間 | 2008年3月27日から2028年3月31日 | | | | |
| 所在地 (注1) | 地番 | 東京都中央区晴海一丁目85番 | | | |
| | 住居表示 | 東京都中央区晴海一丁目8番12号 | | | |
| 立地 | 都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅 徒歩5分 | | | | |
| 竣工日(注1) | 2001年10月1日 | | | | |
| 主な用途(注1) | 事務所 | | | | |
| 構造(注1) | S・RC・SRC 造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下4階付40階建 | | | | |
| 面積(注1) | 土地 | 39,569.53 m ² (注2) | | | |
| | 建物 | 10,759.81 m ² (注3) | | | |
| 所有形態 | 土地 | 所有権(共有持分割合100,000,000分の7,601,679) | | | |
| | 建物 | 区分所有権 | | | |
| 建ぺい率 | 83%(注4) | | | | |
| 容積率 | 770%(注5) | | | | |
| 担保設定の有無 | 無 | | | | |
| プロパティ・マネジメント委託先 | 野村不動産株式会社 | | | | |
| マスターリース会社 | — | | | | |
| マスターリース種別 | — | | | | |
| 地震リスク分析(PML)(注6) | 2.3%(SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2025年9月付地震PML評価報告書によります。) | | | | |
| 特記事項 | — | | | | |
| 取得価格 | 8,180百万円 | | | | |
| 譲渡予定価格 | 8,600百万円 | | | | |
| 帳簿価格(注7) | 8,041百万円 | | | | |
| 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 | 558百万円 | | | | |
| 鑑定評価額 (評価方法等) | 8,420百万円(収益還元法 価格時点:2025年8月31日) (評価機関:大和不動産鑑定株式会社) | | | | |
| 鑑定NOI(注8) | 338百万円 | | | | |
| 賃貸状況(2026年3月17日現在)(注9) | | | | | |
| テナントの総数 | 4 | | | | |
| 賃貸事業収入(年間) | 657百万円(共益費込) | | | | |
| 敷金・保証金 | 552百万円 | | | | |
| 稼働率 | 90.1% | | | | |
| 賃貸面積 | 9,830.24m ² | | | | |
| 賃貸可能面積 | 10,914.20m ² | | | | |
| 過去の稼働率 | 2021年 2月末 | 2022年 2月末 | 2023年 2月末 | 2024年 2月末 | 2025年 2月末 |
| | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 95.0% | 95.0% |

(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) 敷地面積について

本物件を含めた一棟の建物の敷地全体(西地区全体)の面積を記載しています。また、建築基準法第42条第1項第5号により道路として位置の指定を受けている部分及び道路区域に編入された部分を含みます。

(注3) 建物面積について

本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積を記載しています。

(注4) 建ぺい率について

本物件の所在地における指定建ぺい率が80%であるところ、東京都市計画再開発地区計画(晴海一丁目地区)による割増しを受け適用建ぺい率は83%となっています。

(注5) 容積率について

本物件の所在地における指定容積率が500%であるところ、東京都市計画再開発地区計画(晴海一丁目地区)による割増しを受け適用容積率は770%となっています。



(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) 帳簿価格について

譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注8) 鑑定 NOI について

2025年8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(運営収益－運営費用)を記載しています。

(注9) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、本日現在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、本日現在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(百万円未満切り捨て)を記載しています。

「賃貸面積」は、本日現在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、本日現在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。



4. 譲渡予定資産の譲渡先の概要

当該物件の譲渡先は、国内の特定目的会社ですが、当該譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、詳細については開示していません。

なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

5. 利害関係人等との取引

本譲渡に関して、利害関係人等との取引はありません。

6. 決済方法等

本譲渡に関しては、譲渡予定日に、譲渡先より本物件の売買代金を受けることにより決済する予定です。なお、2026年3月3日付「国内不動産の取得に関するお知らせ」でお知らせのとおり、自己資金を活用して本取得を行っていることから、本譲渡に伴って得られる資金については手元資金に充当予定です。

7. 本譲渡の日程（予定）

| | |
|------------|--|
| 2026年3月18日 | 晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZの譲渡に係る 売買契約の締結 |
| 2026年3月30日 | 晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZの譲渡 |

8. 今後の見通し

本譲渡は、2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）末後に実施されるため、2026年2月期の運用状況に与える影響はありません。

2026年8月期（2026年3月1日～2026年8月31日）における本譲渡による影響を踏まえた業績予想については、本譲渡によって発生する譲渡益相当額の分配影響含め、2026年4月17日に予定している2026年2月期決算短信にて公表する予定です。



9. 鑑定評価書の概要

| | |
|-------|---------------------------|
| 物件名 | 晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ |
| 鑑定評価額 | 8,420,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2025年8月31日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|---|---|
| 収益価格 | 8,420,000,000 | DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行い、査定 |
| 直接還元法による価格 | 8,200,000,000 | 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) | 643,929,864 | |
| ア) 可能総収入 | 694,175,552 | 中長期安定的と認められる適正賃料水準等に基づき査定 |
| イ) 空室損失等 | 50,245,688 | 中長期安定的な稼働率水準を前提に査定 |
| (2) 運営費用 | 304,954,947 | |
| 維持管理費 | 89,000,000 | 過年度実績額を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い計上 |
| 水道光熱費 | 79,236,480 | 過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い計上 |
| 修繕費 | 13,309,248 | エンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額に基づき計上 テナント入替費用については、テナント負担を前提とするため非計上 |
| PM フィー | 12,790,738 | 現況の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約料率及び業務委託料に基づき、類似不動産のPM フィーの水準による検証を行い、計上 |
| テナント募集費用等 | 4,863,854 | 貸室・駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ計上 |
| 公租公課 | 95,797,900 | 2025年度実績額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 2,956,727 | 現行の実績額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上 |
| その他費用 | 7,000,000 | 倉庫等の特定箇所使用料について、契約額を参考に査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2)) | 338,974,917 | |
| (4) 一時金の運用益 | 4,855,033 | 運用利回りを1.0%として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 40,378,037 | エンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額に、CM フィーを考慮のうえ計上 |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 303,451,913 | |
| (7) 還元利回り | 3.7% | 類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件、その他の条件にかかる諸要因を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考として査定 |
| DCF法による価格 | 8,520,000,000 | |
| 割引率 | 3.5% | 類似不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考として査定 |
| 最終還元利回り | 3.9% | 類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、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の動向等を総合的に勘案のうえ査定 |
| 積算価格 | 11,200,000,000 | |
| 土地比率 | 82.2% | |
| 建物比率 | 17.8% | |
| 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>対象不動産の同一需給圏を中央区晴海・月島・勝どき地区及びその周辺地区の商業地域、住商混在地域と判定した。そのうえで、対象不動産の賃貸市場及び売買市場における競争力の程度を考慮し、最有効使用を現況のまま事務所として継続使用することと判定している。対象不動産に係る売買市場における需要者としては、投資家を中心になると考えられるが、当該需要者は対象不動産の収益性及び投資採算性を重視して取引を行う傾向が強い。</p> <p>なお、各手法の適用において採用した資料の相対的信頼性は同等と認められる。よって、本件では収益価格の方が積算価格よりも相対的に説得力が高いと判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定した。</p> | |



【添付資料】

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ概要

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.nre-mf.co.jp>



本譲渡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 | 価格合計 (セクター別) | 投資比率(%) (注2) |
|-----------------|-------------|---------|-----------------|-----------------|
| オフィス | 361,365 | 62,820 | 424,185 | 38.6 |
| 商業施設 | 114,818 | 67,890 | 182,709 | 16.6 |
| 物流施設 | 237,992 | 3,460 | 241,452 | 22.0 |
| 居住用施設 | 194,269 | 22,160 | 216,429 | 19.7 |
| 宿泊施設 | 2,360 | 25,941 | 28,301 | 2.6 |
| その他 | 4,900 | — | 4,900 | 0.4 |
| 価格合計 (エリア別) | 915,705 | 182,272 | 1,097,977 | 100.0 |
| 投資比率(%) (注2) | 83.4 | 16.6 | 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、取得価格に基づき、各セクター及びエリアの資産の価格合計がポートフォリオ全体の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) 2026年3月26日付で譲渡を予定している「野村不動産広島ビル」譲渡後の数値に、本譲渡を反映しています。詳細は本日付公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（野村不動産広島ビル）」をご覧ください。

