

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 三浦 公輝
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 石郷岡 弘
03-3365-8767 nmf3462@nomura-re.co.jp

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

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及び譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、併せて「本件取引」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. 取得予定資産及び譲渡予定資産の概要

(1) 取得予定資産の概要

物件名称	用途	売買契約 締結日	取得 予定日	売主	取得予定価格 (百万円) (注1)
プラウドフラット根津谷中	居住用施設	2022年 10月18日	2023年 1月6日	野村不動産 株式会社	1,400

(注1) 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。

(注2) 取得予定資産の取得に係る取引に媒介はありません。

以下、上記取得予定資産を「取得物件」ということがあります。

(2) 譲渡予定資産の概要

物件名称	用途	売買契約 締結日	譲渡 予定日	譲渡先	譲渡予定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価格 (百万円) (注2)	譲渡予定 価格と 帳簿価格 の差異 (注3) (百万円)
プライムアーバン高井戸 (注5)	居住用施設	2022年 10月18日	2022年 10月31日	非開示 (注4)	1,310	1,033	276
プライムアーバン向島 (注5)					636	512	124
プライムアーバン西船橋 (注5)					967	645	321
プライムアーバン葵 (注5)					763	639	123



プライムアーバン鶴舞 (注5)	居住用施設	2022年 10月18日	2022年 10月31日	非開示 (注4)	1,281	846	434
プライムアーバン知事公館 (注6)		2022年 10月18日	2022年 10月31日	非開示 (注4)	300	205	95
プライムアーバン円山 (注6)					257	194	62
プライムアーバン北24条 (注6)					459	361	97
計					5,974	4,439	1,535

(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) 譲渡先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。

(注5) 本書の日付現在、本譲渡予定資産は現物不動産ですが、譲渡先との協議により、譲渡予定日と同日付で信託契約を締結し、信託受益権として譲渡する予定です。以下同じです。

(注6) 本譲渡予定資産は、現物不動産です。

(注7) 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（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等には該当しません。

以下、上記譲渡予定資産を総称して「譲渡物件」ということがあります。また、取得物件及び譲渡物件を個別に「本物件」ということがあります。

2. 本件取引の理由

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、本件取引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、スポンサー開発物件を中心とした取得及び将来的な競争優位性に懸念のある物件の売却を行うこととしています。本件取引は、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東京圏・好立地の居住用施設を取得し、築古・地方等で将来的な収益性に懸念のある居住用施設8物件を譲渡するものです。本投資法人は、かかるスポンサーサポートを活用した本取得を含む本件取引による資産入替えにより、ポートフォリオ・クオリティの向上の実現を企図しています。また、本譲渡に伴う譲渡益相当額については、今後の既存ポートフォリオの運用状況等を勘案しつつ、将来的な安定分配を企図した内部留保又は分配金水準の引き上げに充てる予定です。

なお、取得物件の取得理由及び譲渡物件の譲渡理由の詳細については、後記「3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容」をご参照ください。

(参考) 各種指標の状況

	プラウドフラット根津谷中 (取得物件)	譲渡物件 (8物件平均)
NOI 利回り	4.2% (注1)	4.8% (注2)
償却後 NOI 利回り	3.5% (注3)	3.2% (注4)
築年数 (注5)	2.4年	21.5年

(注1) 鑑定評価書に記載された直接還元法における NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。また、小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。



- (注2) 第13期(2022年2月期)及び第14期(2022年8月期)におけるNOIの合計値を譲渡予定価格の合計で除した数値を記載しています。また、小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。
- (注3) 鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから、資産運用会社が算出した減価償却費の試算額を控除した数値を取得予定価格で除した数値を記載しています。また、小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。
- (注4) 第13期(2022年2月期)及び第14期(2022年8月期)における償却後NOIの合計値を譲渡予定価格の合計で除した数値を記載しています。また、小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。
- (注5) 取得物件については取得予定日時点、譲渡物件については譲渡予定日時点における築年数を記載しています。

	2022年3月8日 公表済資産入替後	今回公表の 資産入替後
東京圏比率 (居住用施設のみ)	84.3%	85.3%

3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容

(1) 取得予定資産の内容

プラウドフラット根津谷中

<本取得の理由>

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、東京メトロ千代田線「根津」駅から徒歩6分の位置に所在し、東京メトロ千代田線を利用して「大手町」駅へ5分、「東京」駅へ15分とターミナル駅・主要ビジネスエリア及び商業集積エリアへのアクセスが良好であり、優れた交通利便性を有していること。
- ・本物件最寄りの「根津」駅周辺には、コンビニエンスストア、飲食店、ドラッグストアが所在しており、高い生活利便性を有していること。
- ・コンパクト・ファミリータイプが約半数を占める住戸構成に加え、上野恩賜公園一帯の文化施設や自然環境にも至近という、優れた競争力を有していること。

PROUD FLAT

(PROUD FLAT シリーズ)

- ・PROUD FLAT シリーズは、スポンサーである野村不動産株式会社が賃貸向けに開発する居住用施設の中核ブランドであり、野村不動産グループの開発分譲事業における情報網・ノウハウの活用による都市型賃貸住宅に適した立地選定を実施して開発した賃貸住宅シリーズです。
- ・シンプルかつ美しく、洗練されたデザインに加え、野村不動産グループの豊富なノウハウに基づく建築、設備、防災、セキュリティの細部までこだわった確かなクオリティ・コントロールと適切な運営・管理を行っています。

<取得予定資産の内容>

物件の名称	プラウドフラット根津谷中		
特定資産の種類	不動産		
所在地 ^(注1)	地番	東京都台東区谷中一丁目5番2他2筆	
	住居表示	東京都台東区谷中一丁目1番26号	
立地	東京メトロ千代田線「根津」駅 徒歩6分		



竣工日 ^(注1)	2020年7月15日				
主な用途 ^(注1)	共同住宅				
構造 ^(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建				
設計者	株式会社柳学アーキテクト				
施工者	馬淵建設株式会社				
建築確認機関	日本建築検査協会株式会社				
面積 ^(注1)	土地	391.63 m ²			
	建物	1,671.64 m ²			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率	76.33% ^(注2)				
容積率	381.68% ^(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)	野村不動産パートナーズ株式会社				
マスターリース会社 ^(注5)	野村不動産パートナーズ株式会社				
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)	7.8% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2022年10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の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。				
取得予定価格	1,400百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	1,660百万円 (収益還元法 価格時点: 2022年9月1日) (評価機関: 大和不動産鑑定株式会社)				
鑑定NOI ^(注7)	58百万円				
賃貸状況 (2022年8月31日時点) ^(注8)					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入 (年間)	74百万円				
敷金・保証金	6百万円				
稼働率	98.2%				
賃貸面積	1,401.11 m ²				
賃貸可能面積	1,426.44 m ²				
過去の稼働率 ^(注9)	2018年 8月末	2019年 8月末	2020年 8月末	2021年 8月末	2022年 8月末
	—	—	10.1%	94.1%	98.2%

(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

建ぺい率について、本物件の土地のうち 319.89 m²は近隣商業地域 80%、71.74 m²は第一種住居地域 60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注3) 容積率について

本物件の土地は、近隣商業地域 400%と第一種住居地域 300%に跨っており面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(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

取得後に予定しているマスターリース種別を記載しています。なお、「パス・スルー型」とは、エンドテナントとの間の賃貸借契約と同額をマスターリース会社に支払う形態をいいます。

(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=一般の建物の耐用年数)中に想定される最大の損失額(475年に一度=50年間に超過する可能性が10%の損失額)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

2022年9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、貸室の全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約(マスターリース契約)



における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されているため 1 テナントと数えています。
「賃貸事業収入」は、2022 年 8 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（百万円未満切り捨て）を記載しています。「稼働率」は、2022 年 8 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、2022 年 8 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、2022 年 8 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

2019 年 8 月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。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。

(2) 譲渡予定資産の内容

< 本譲渡の理由 >

築年数の経過による競争力低下・費用増加、マーケット環境の変化、ポートフォリオのバランス等を総合的に勘案して物件選定を行い、ポートフォリオの質的向上を実現しながら、物件譲渡益も確保できることから、本譲渡を決定しました。

< 譲渡予定資産の内容 >

物件の名称		プライムアーバン高井戸
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	東京都杉並区高井戸東四丁目 1060 番 16
	住居表示	東京都杉並区高井戸東四丁目 10 番 12 号
立地		京王井の頭線「高井戸」駅徒歩 9 分
竣工日(注1)		1987 年 1 月 10 日
主な用途(注1)		共同住宅
構造(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
面積(注1)	土地	990.38 m ²
	建物	2,247.35 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		60%
容積率		200%・300%(注2)
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先		野村不動産パートナーズ株式会社
マスターリース会社(注3)		野村不動産パートナーズ株式会社
マスターリース種別(注3)		パス・スルー型
地震リスク分析 (PML) (注4)		5.00% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の 2022 年 9 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の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せん。
取得価格		1,060 百万円
譲渡予定価格		1,310 百万円
帳簿価格(注5)		1,033 百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		276 百万円
鑑定評価額 (評価方法等)		873 百万円 (収益還元法 価格時点: 2022 年 8 月 31 日) (評価機関: 大和不動産鑑定株式会社)
鑑定NOI(注6)		56 百万円
賃貸状況 (2022 年 9 月 30 日時点) (注7)		



テナントの総数	1				
賃貸事業収入(年間)	76百万円(共益費込)				
敷金・保証金	6百万円				
稼働率	96.3%				
賃貸面積	1,682.01㎡				
賃貸可能面積	1,746.20㎡				
過去の稼働率	2018年 8月末	2019年 8月末	2020年 8月末	2021年 8月末	2022年 8月末
	97.2%	96.2%	99.1%	86.7%	97.2%

(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) 容積率について

本物件の土地は準工業地域に属し、東側に存する環状第8号線から30m以内の部分は300%、30mを超える部分は200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注3) マスターリースについて

当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。

(注4) PML (Probable Maximum Loss) について

PMLとは、想定した予定使用期間(50年=一般の建物の耐用年数)中に想定される最大の損失額(475年に一度=50年間に超過する可能性が10%の損失額)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5) 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6) 鑑定NOIについて

2022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7) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、貸室の全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約(マスターリース契約)における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されているため1テナントと数えています。

「賃貸事業収入」は、2022年9月30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。「稼働率」は、2022年9月30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、2022年9月30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、2022年9月30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。

物件の名称		プライムアーバン向島
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	東京都墨田区東向島五丁目239番6他1筆
	住居表示	東京都墨田区東向島五丁目19番14号
立地		東武スカイツリーライン「東向島」駅徒歩3分
竣工日(注1)		1989年9月5日
主な用途(注1)		共同住宅
構造(注1)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
面積(注1)	土地	281.64㎡(注2)
	建物	1,350.89㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		100%(注3)
容積率		500%
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先		野村不動産パートナーズ株式会社
マスターリース会社(注4)		野村不動産パートナーズ株式会社
マスターリース種別(注4)		パス・スルー型



地震リスク分析 (PML) (注5)	5.90% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の 2022 年 9 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の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せん。				
取得価格	528 百万円				
譲渡予定価格	636 百万円				
帳簿価格(注6)	512 百万円				
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	124 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	501 百万円 (収益還元法 価格時点: 2022 年 8 月 31 日) (評価機関: 株式会社中央不動産鑑定所)				
鑑定NOI(注7)	29 百万円				
賃貸状況 (2022 年 9 月 30 日時点) (注8)					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入 (年間)	42 百万円 (共益費込)				
敷金・保証金	3 百万円				
稼働率	96.4%				
賃貸面積	1,069.23m ²				
賃貸可能面積	1,108.91m ²				
過去の稼働率	2018 年 8 月末	2019 年 8 月末	2020 年 8 月末	2021 年 8 月末	2022 年 8 月末
	98.2%	96.4%	96.3%	90.8%	91.0%

(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) 土地面積について

建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされる部分約 1.66 m²を含みます。

(注3) 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、防火地域内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4) マスターリースについて

当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。

(注5) 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の損失額 (475 年に一度＝50 年間に超過する可能性が 10%の損失額) 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6) 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7) 鑑定 NOI について

2022 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8) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、貸室の全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約 (マスターリース契約) における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されているため 1 テナントと数えています。

「賃貸事業収入」は、2022 年 9 月 30 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。「稼働率」は、2022 年 9 月 30 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、2022 年 9 月 30 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、2022 年 9 月 30 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。

物件の名称		プライムアーバン西船橋
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	千葉県船橋市本郷町 437 番 1 他 1 筆
	住居表示	千葉県船橋市本郷町 437 番地 1、同番地 2(注2)



立地		JR 総武線「西船橋」駅徒歩 6 分			
竣工日 ^(注1)		2006 年 2 月 28 日			
主な用途 ^(注1)		共同住宅			
構造 ^(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建			
面積 ^(注1)	土地	323.60 m ²			
	建物	1,319.34 m ²			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率		80%			
容積率		400%			
担保設定の有無		無			
プロパティ・マネジメント委託先		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社 ^(注3)		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース種別 ^(注3)		パス・スルー型			
地震リスク分析 (PML) ^(注4)		7.40% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の 2022 年 9 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の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せん。			
取得価格		761 百万円			
譲渡予定価格		967 百万円			
帳簿価格 ^(注5)		645 百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		321 百万円			
鑑定評価額 (評価方法等)		958 百万円 (収益還元法 価格時点：2022 年 8 月 31 日) (評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)			
鑑定NOI ^(注6)		44 百万円			
賃貸状況 (2022 年 9 月 30 日時点) ^(注7)					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入 (年間)		53 百万円 (共益費込)			
敷金・保証金		4 百万円			
稼働率		95.0%			
賃貸面積		1,175.91 m ²			
賃貸可能面積		1,237.80 m ²			
過去の稼働率	2018 年 8 月末	2019 年 8 月末	2020 年 8 月末	2021 年 8 月末	2022 年 8 月末
	100.0%	100.0%	96.7%	96.7%	93.3%

(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) 住居表示について

本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。

(注3) マスターリースについて

当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。

(注4) 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の損失額 (475 年に一度＝50 年間に超過する可能性が 10% の損失額) 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5) 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6) 鑑定 NOI について

2022 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7) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、貸室の全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約 (マスターリース契約) における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されているため 1 テナントと数えています。

「賃貸事業収入」は、2022 年 9 月 30 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。「稼働率」は、2022年9月30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、2022年9月30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、2022年9月30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。

物件の名称		プライムアーバン葵				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注1)	地番	愛知県名古屋市東区葵一丁目1312番他1筆				
	住居表示	愛知県名古屋市東区葵一丁目13番24号				
立地		名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅徒歩4分				
竣工日(注1)		2006年8月9日				
主な用途(注1)		共同住宅				
構造(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根9階建				
面積(注1)	土地	710.49㎡				
	建物	1,686.33㎡				
所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
建ぺい率		80%				
容積率		240%(注2)				
担保設定の有無		無				
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース会社(注3)		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース種別(注3)		パス・スルー型				
地震リスク分析(PML)(注4)		4.30%(SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2022年9月付地震PML評価報告書によります。)				
特記事項		該当事項はありません。				
取得価格		712百万円				
譲渡予定価格		763百万円				
帳簿価格(注5)		639百万円				
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		123百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		679百万円(収益還元法 価格時点:2022年8月31日) (評価機関:株式会社中央不動産鑑定所)				
鑑定NOI(注6)		34百万円				
賃貸状況(2022年9月30日時点)(注7)						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入(年間)		44百万円(共益費込)				
敷金・保証金		3百万円				
稼働率		98.1%				
賃貸面積		1,540.92㎡				
賃貸可能面積		1,571.04㎡				
過去の稼働率	2018年 8月末	2019年 8月末	2020年 8月末	2021年 8月末	2022年 8月末	
	96.2%	94.2%	88.4%	94.2%	98.1%	

(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) 容積率について

本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制(4.00m×60%)が優先されています。

(注3) マスターリースについて

当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。

(注4) 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の損失額(475年に一度＝50年間に超過する可能性が10%の損失額)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5) 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6) 鑑定NOIについて

2022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7) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、貸室の全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約(マスターリース契約)における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されているため1テナントと数えています。

「賃貸事業収入」は、2022年9月30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。「稼働率」は、2022年9月30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、2022年9月30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、2022年9月30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。

物件の名称		プライムアーバン鶴舞
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	愛知県名古屋市中区千代田五丁目819番他1筆
	住居表示	愛知県名古屋市中区千代田五丁目8番29号
立地		JR中央本線「鶴舞」駅徒歩5分
竣工日(注1)		2008年6月26日
主な用途(注1)		共同住宅
構造(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
面積(注1)	土地	553.10㎡
	建物	2,893.35㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		80%
容積率		500%
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社長谷工ライブネット
マスターリース会社(注2)		株式会社長谷工ライブネット
マスターリース種別(注2)		パス・スルー型
地震リスク分析(PML)(注3)		2.20%(SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2022年9月付地震PML評価報告書によります。)
特記事項		該当事項はありません。
取得価格		1,020百万円
譲渡予定価格		1,281百万円
帳簿価格(注4)		846百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		434百万円
鑑定評価額(評価方法等)		1,020百万円(収益還元法 価格時点:2022年8月31日) (評価機関:日本ヴァリュアーズ株式会社)
鑑定NOI(注5)		55百万円
賃貸状況(2022年9月30日時点)(注6)		
テナントの総数		1
賃貸事業収入(年間)		76百万円(共益費込)
敷金・保証金		5百万円
稼働率		95.2%
賃貸面積		2,381.80㎡
賃貸可能面積		2,502.11㎡



過去の稼働率	2018年 8月末	2019年 8月末	2020年 8月末	2021年 8月末	2022年 8月末
	94.2%	92.3%	98.1%	99.0%	96.1%

- (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) マスターリースについて
当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。
- (注3) 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の損失額(475年に一度＝50年間に超過する可能性が10%の損失額)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4) 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5) 鑑定 NOI について
2022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6) 賃貸状況について
「テナントの総数」は、貸室の全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約(マスターリース契約)における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されているため1テナントと数えています。
「賃貸事業収入」は、2022年9月30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。「稼働率」は、2022年9月30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、2022年9月30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、2022年9月30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。

物件の名称		プライムアーバン知事公館
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番12
	住居表示	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12(注2)
立地		札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅徒歩9分
竣工日(注1)		2008年1月17日
主な用途(注1)		共同住宅
構造(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
面積(注1)	土地	269.14 m ²
	建物	1,363.61 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		90%(注3)
容積率		400%
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社タカラ
マスターリース会社(注4)		株式会社タカラ
マスターリース種別(注4)		パス・スルー型
地震リスク分析(PML)(注5)		1.20%(SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2022年9月付地震PML評価報告書によります。)
特記事項		該当事項はありません。
取得価格		249百万円
譲渡予定価格		300百万円
帳簿価格(注6)		205百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		95百万円
鑑定評価額 (評価方法等)		252百万円(収益還元法 価格時点:2022年8月31日) (評価機関:日本ヴァリュアーズ株式会社)



鑑定NOI ^(注7)	16百万円				
賃貸状況(2022年9月30日時点) ^(注8)					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入(年間)	24百万円(共益費込)				
敷金・保証金	1百万円				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	1,007.30㎡				
賃貸可能面積	1,007.30㎡				
過去の稼働率	2018年 8月末	2019年 8月末	2020年 8月末	2021年 8月末	2022年 8月末
	97.6%	100.0%	92.8%	97.7%	95.3%

(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) 住居表示について

本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。

(注3) 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、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。

(注4) マスターリースについて

当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。

(注5) PML(Probable Maximum Loss)について

PMLとは、想定した予定使用期間(50年=一般の建物の耐用年数)中に想定される最大の損失額(475年に一度=50年間に超過する可能性が10%の損失額)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6) 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7) 鑑定NOIについて

2022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8) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、貸室の全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約(マスターリース契約)における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されているため1テナントと数えています。

「賃貸事業収入」は、2022年9月30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。「稼働率」は、2022年9月30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、2022年9月30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、2022年9月30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。

物件の名称	プライムアーバン円山	
特定資産の種類	不動産	
所在地 ^(注1)	地番	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目8番1
	住居表示	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目1番1号
立地	札幌市営地下鉄東西線「西28丁目」駅徒歩10分	
竣工日 ^(注1)	2008年1月22日	
主な用途 ^(注1)	共同住宅	
構造 ^(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
面積 ^(注1)	土地	481.41㎡
	建物	1,085.98㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率	60%	
容積率	200%	



担保設定の有無	無				
プロパティ・マネジメント委託先	株式会社タカラ				
マスターリース会社 ^(注2)	株式会社タカラ				
マスターリース種別 ^(注2)	パス・スルー型				
地震リスク分析 (PML) ^(注3)	1.20% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の 2022 年 9 月付地震 PML 評価報告書によります。)				
特記事項	該当事項はありません。				
取得価格	229 百万円				
譲渡予定価格	257 百万円				
帳簿価格 ^(注4)	194 百万円				
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	62 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	215 百万円 (収益還元法 価格時点: 2022 年 8 月 31 日) (評価機関: 日本ヴァリュアーズ株式会社)				
鑑定NOI ^(注5)	13 百万円				
賃貸状況 (2022 年 9 月 30 日時点) ^(注6)					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入 (年間)	19 百万円 (共益費込)				
敷金・保証金	1 百万円				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	911.07 m ²				
賃貸可能面積	911.07 m ²				
過去の稼働率	2018 年 8 月末	2019 年 8 月末	2020 年 8 月末	2021 年 8 月末	2022 年 8 月末
	96.3%	96.3%	92.5%	96.3%	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) マスターリースについて

当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。

(注3) 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の損失額 (475 年に一度＝50 年間に超過する可能性が 10% の損失額) 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4) 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5) 鑑定 NOI について

2022 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6) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、貸室の全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約 (マスターリース契約) における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されているため 1 テナントと数えています。

「賃貸事業収入」は、2022 年 9 月 30 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。「稼働率」は、2022 年 9 月 30 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、2022 年 9 月 30 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、2022 年 9 月 30 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。

物件の名称	プライムアーバン北 24 条	
特定資産の種類	不動産	
所在地 (注1)	地番	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目 304 番 60
	住居表示	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目 2 番 1 号
立地	札幌市営地下鉄南北線「北 24 条」駅徒歩 6 分	
竣工日 ^(注1)	2008 年 1 月 18 日	
主な用途 ^(注1)	共同住宅	



構造 ^(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建			
面積 ^(注1)	土地	928.54 m ²			
	建物	2,228.22 m ²			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率		70% ^(注2)			
容積率		200%			
担保設定の有無		無			
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社タカラ			
マスターリース会社 ^(注3)		株式会社タカラ			
マスターリース種別 ^(注3)		パス・スルー型			
地震リスク分析 (PML) ^(注4)		2.50% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の 2022 年 9 月付地震 PML 評価報告書によります。)			
特記事項		該当事項はありません。			
取得価格		437 百万円			
譲渡予定価格		459 百万円			
帳簿価格 ^(注5)		361 百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		97 百万円			
鑑定評価額 (評価方法等)		456 百万円 (収益還元法 価格時点: 2022 年 8 月 31 日) (評価機関: 日本ヴァリュアーズ株式会社)			
鑑定NOI ^(注6)		26 百万円			
賃貸状況 (2022 年 9 月 30 日時点) ^(注7)					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入 (年間)		36 百万円 (共益費込)			
敷金・保証金		2 百万円			
稼働率		100.0%			
賃貸面積		1,773.90 m ²			
賃貸可能面積		1,773.90 m ²			
過去の稼働率	2018 年 8 月末	2019 年 8 月末	2020 年 8 月末	2021 年 8 月末	2022 年 8 月末
	100.0%	94.4%	97.2%	100.0%	97.2%

(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

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

(注3) マスターリースについて

当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。

(注4) 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の損失額 (475 年に一度=50 年間に超過する可能性が 10%の損失額) 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5) 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6) 鑑定 NOI について

2022 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7) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、貸室の全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約 (マスターリース契約) における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されているため 1 テナントと数えています。

「賃貸事業収入」は、2022 年 9 月 30 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。「稼働率」は、2022 年 9 月 30 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、2022 年 9 月



30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、2022年9月30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。

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（2022年3月31日現在）
設立年月日	1957年4月15日
純資産	913億円（2022年3月31日現在）
総資産	1兆5,273億円（2022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（100.0%）
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4.47%保有しています（2022年8月31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	資産運用会社の役職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. 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及び株式会社ですが、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。

6. 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。



7. 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) 譲渡予定資産の譲渡に係る取引

譲渡予定資産の譲渡に係る取引に関して、利害関係人等との取引はありません。

(3) プラウドフラット根津谷中のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

プラウドフラット根津谷中のプロパティ・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、関連社内規程に基づき、プラウドフラット根津谷中に係るプロパティ・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(1)及び(3)のいずれも、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。

8. 決済方法等

(1) 決済方法

本譲渡に関しては、譲渡予定日に、譲渡先より本譲渡対象敷地の売買代金全額の一括支払いを受けることにより決済する予定です。なお、本譲渡に伴って得られる自己資金については、借入金の返済及び今後の物件取得等を含めたポートフォリオ運営に使用する予定です。

また、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。

(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

本取得に係る売買契約（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。本売買契約においては、以下の規定が置かれています。

（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。

- ① 本売買契約上、買主の義務は、売買代金に相当する資金の調達を完了したこと等を前提条件とする。
- ② いずれかの当事者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「違反当事者」という。）は、相手方当事者は、違反当事者に対し、債務の履行を催告し、当該催告の日から所定の日が経過する日までに当該違反が是正されなかった場合又は当該期間内の是正が不可能な場合には、本売買契約を解除することができ、かかる場合、相手方当事者は、違反当事者に対して違約金として売買代金の20パーセント相当額を請求できる。当該違約金は損害賠償額の予定であり、解除を行った当事者が被った損害が売買代金の20パーセント相当額を超える場合又は売買代金の20パーセントに満たない場合のいずれであっても、各当事者は違



約金の増減請求をすることはできない。

- ③ 買主が取引実行日までに取得予定資産の鑑定評価書を取得した場合において、当該鑑定評価額が売買代金を下回ったときは、買主は、売主に対し、売買代金の変更についての協議を申し入れることができ、かかる場合において、取引実行日までに売買代金について合意できなかったときは、買主は何らの賠償又は補償なく本売買契約を解除することができるものとする。

9. 本件取引の日程（予定）

2022年10月18日	取得物件の取得に係る売買契約の締結 譲渡物件の譲渡に係る売買契約の締結
2022年10月31日	譲渡物件の譲渡
2023年1月6日	取得物件の取得

10. 今後の見通し

本件取引による本投資法人の2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）及び2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）の運用状況への影響については、本日付で公表しました「2022年8月期決算短信（REIT）」をご覧ください。



11. 鑑定評価書の概要

(1) 取得物件

物件名	プラウドフラット根津谷中
鑑定評価額	1,660,000,000
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年9月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,660,000,000	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って査定。
直接還元法による価格	1,700,000,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア-イ)	73,001,813	
ア) 可能総収入	76,862,041	中長期的に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	3,860,228	中長期的に安定的と認められる稼働率水準を前提に査定。
(2) 運営費用	14,123,815	
維持管理費	3,290,400	現行のBM契約を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	776,268	過年度実績額に基づき査定。
修繕費	803,445	修繕費：建物再調達価格の0.12%相当額を計上。 テナント入替費用：賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復を考慮して査定し、計上。
PMフィー	2,131,450	予定契約を妥当と判断し、賃料収入等の3.0%相当額を計上。
テナント募集費用等	2,410,978	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの2.0カ月分と査定し、計上。
公租公課	4,005,100	2022年度実績額に基づき査定。
損害保険料	85,160	依頼者から入手した見積額を妥当と判断し、計上。
その他費用	621,014	固定費及び変動費について、実績を参考に査定し、計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	58,877,998	
(4) 一時金の運用益	54,449	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	1,077,480	建物再調達価格の0.28%相当額を査定し、CMフィーを考慮のうえ、計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	57,854,967	
(7) 還元利回り	3.4%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	1,640,000,000	
割引率	3.2%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	3.6%	還元利回りに、採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	1,770,000,000	
土地比率	77.7%	
建物比率	22.3%	
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	対象不動産の同一需給圏を台東区及びその周辺区において、最寄駅から徒歩圏内に広がる住宅地域及び住商混在地域と判定し、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賃貸用共同住宅として使用することと判定した。対象不動産に係る売買市場における需要者としては、投資家等が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。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た。	



(2) 譲渡物件

物件名	プライムアーバン高井戸
鑑定評価額	873,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年8月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	873,000,000	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って査定。
直接還元法による価格	884,000,000	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)	75,607,551	
ア) 可能総収入	80,362,071	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	4,754,520	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	19,546,508	
維持管理費	3,763,800	現行契約額を妥当と判断し計上
水道光熱費	1,077,691	過年度実績額に基づき査定
修繕費	5,557,699	修繕費についてエンジニアリング・レポートにおける年平均額に基づき査定 テナント入替費用について、入替率及び空室率を考慮のうえ査定
PM フィー	2,263,094	現行契約額を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	3,426,424	類似不動産の水準を参考に査定
公租公課	2,816,600	2022 年度実績額に基づき査定
損害保険料	141,200	実績額を妥当と判断し計上
その他費用	500,000	実績額に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	56,061,043	
(4) 一時金の運用益	57,107	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	18,120,875	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 フィーを考慮の上査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	37,997,275	
(7) 還元利回り	4.3%	
DCF 法による価格	868,000,000	
割引率	4.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.5%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個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に査定
積算価格	702,000,000	
土地比率	86.2%	
建物比率	13.8%	
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	—	



物件名	プライムアーバン向島
鑑定評価額	501,000,000 円
鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2022年8月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	501,000,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連付けて試算
直接還元法による価格	501,000,000	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)	43,787,000	
ア) 可能総収入	45,983,000	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	2,196,000	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率(空室率)等を査定
(2) 運営費用	14,004,000	
維持管理費	3,127,000	現行のBM契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	1,264,000	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	4,164,000	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
PMフィー	1,362,000	プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上
テナント募集費用等	2,286,000	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上
公租公課	1,700,000	直近の実額を採用
損害保険料	101,000	直近の実額を採用
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	29,783,000	
(4) 一時金の運用益	33,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	8,274,000	今後発生が見込まれる大規模修繕費用や設備更新費用等を年単位で平準化して計上するものとし、ERによる更新費用見積額の年平均額を計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	21,542,000	
(7) 還元利回り	4.3%	
DCF法による価格	501,000,000	
割引率	4.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.5%	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	271,000,000	
土地比率	66.8%	
建物比率	33.2%	
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	—	



物件名	プライムアーバン西船橋
鑑定評価額	958,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2022 年 8 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	958,000,000	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	964,000,000	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)	55,131,000	
ア) 可能総収入	58,017,000	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	2,886,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	11,005,000	
維持管理費	1,620,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	420,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準等を参考に査定
修繕費	2,833,000	査定した原状回復費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勘案のうえ計上
PM フィー	1,578,000	現行の報酬率率、類似不動産の報酬率率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,784,000	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	2,421,000	2022 年度課税標準額に基づき査定
損害保険料	79,000	現行保険契約に基づく保険料、類似不動産の保険料率等を参考に査定
その他費用	270,000	町内会費等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	44,126,000	
(4) 一時金の運用益	41,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	4,650,000	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等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	39,517,000	
(7) 還元利回り	4.1%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	951,000,000	
割引率	3.9%	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	4.2%	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	459,000,000	
土地比率	54.3%	
建物比率	45.7%	
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	—	



物件名	プライムアーバン葵
鑑定評価額	679,000,000 円
鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2022 年 8 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	679,000,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連付けて試算
直接還元法による価格	687,000,000	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)	47,944,000	
ア) 可能総収入	50,722,000	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	2,778,000	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率(空室率)等を査定
(2) 運営費用	12,998,000	
維持管理費	2,451,000	現行のBM契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	719,000	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	3,466,000	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
PMフィー	1,477,000	プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上
テナント募集費用等	1,540,000	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上
公租公課	2,968,000	直近の実額を採用
損害保険料	101,000	直近の実額を採用
その他費用	276,000	CATV 使用料
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	34,946,000	
(4) 一時金の運用益	72,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	4,117,000	今後発生が見込まれる大規模修繕費用や設備更新費用等を年単位で準準化して計上するものとし、ERによる更新費用見積額の年平均額を計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	30,901,000	
(7) 還元利回り	4.5%	
DCF法による価格	676,000,000	
割引率	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	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	715,000,000	
土地比率	62.8%	
建物比率	37.2%	
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	—	



物件名	プライムアーバン鶴舞
鑑定評価額	1,020,000,000円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2022年8月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,020,000,000	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	1,030,000,000	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)	79,137,522	
ア) 可能総収入	83,440,613	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	4,303,091	現行空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	23,444,666	
維持管理費	3,546,000	契約額、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	954,000	実績額、一般的水準等を参考に査定
修繕費	6,366,298	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	2,351,556	契約額、類似不動産の一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	3,495,110	過去実績、一般的水準等に基づき査定した年平均額を計上
公租公課	5,582,030	2022年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	166,920	実績額、一般的水準等に基づき計上
その他費用	982,752	過去実績、一般的水準等を参考に査定 (CMフィー含む)
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	55,692,856	
(4) 一時金の運用益	57,757	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	8,496,833	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参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	47,253,780	
(7) 還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF法による価格	1,010,000,000	
割引率	4.4%	類似の不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.8%	上記還元利回りに、投資利回りの将来動向等を考慮して査定
積算価格	522,000,000	
土地比率	60.5%	
建物比率	39.5%	
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	—	



物件名	プライムアーバン知事公館
鑑定評価額	252,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2022 年 8 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	252,000,000	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	253,000,000	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)	24,886,569	
ア) 可能総収入	26,750,194	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	1,863,625	現行空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	8,884,266	
維持管理費	1,237,680	契約額、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	695,473	実績額、一般的水準等を参考に査定
修繕費	2,369,887	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	746,597	契約額、類似不動産の一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	882,550	過去実績、一般的水準等に基づき査定した年平均額を計上
公租公課	2,472,858	2022 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	53,633	実績額、一般的水準等に基づき計上
その他費用	425,588	過去実績、一般的水準等を参考に査定 (CM フィー含む)
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	16,002,303	
(4) 一時金の運用益	18,620	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,609,083	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参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	12,411,840	
(7) 還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF 法による価格	251,000,000	
割引率	4.7%	類似の不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.1%	上記還元利回りに、投資利回りの将来動向等を考慮して査定
積算価格	179,000,000	
土地比率	63.1%	
建物比率	36.9%	
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	—	



物件名	プライムアーバン円山
鑑定評価額	215,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2022年8月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	215,000,000	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	216,000,000	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)	20,962,560	
ア) 可能総収入	22,177,560	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	1,215,000	現行空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	7,790,449	
維持管理費	820,800	契約額、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	965,558	実績額、一般的水準等を参考に査定
修繕費	1,769,989	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	628,877	契約額、類似不動産の一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	956,802	過去実績、一般的水準等に基づき査定した年平均額を計上
公租公課	2,121,687	2022年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	40,013	実績額、一般的水準等に基づき計上
その他費用	486,723	過去実績、一般的水準等を参考に査定 (CMフィー含む)
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	13,172,111	
(4) 一時金の運用益	16,135	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,583,583	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参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	10,604,663	
(7) 還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF法による価格	214,000,000	
割引率	4.7%	類似の不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.1%	上記還元利回りに、投資利回りの将来動向等を考慮して査定
積算価格	167,000,000	
土地比率	72.5%	
建物比率	27.5%	
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	—	



物件名	プライムアーバン北 24 条
鑑定評価額	456,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2022 年 8 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	456,000,000	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	458,000,000	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)	38,928,338	
ア) 可能総収入	41,431,704	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	2,503,366	現行空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	11,982,400	
維持管理費	1,101,840	契約額、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	1,477,431	実績額、一般的水準等を参考に査定
修繕費	2,780,074	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	1,167,850	契約額、類似不動産の一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	1,091,360	過去実績、一般的水準等に基づき査定した年平均額を計上
公租公課	3,536,175	2022 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	84,130	実績額、一般的水準等に基づき計上
その他費用	743,540	過去実績、一般的水準等を参考に査定 (CM フィー含む)
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	26,945,938	
(4) 一時金の運用益	30,421	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	4,055,333	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参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	22,921,026	
(7) 還元利回り	5.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF 法による価格	453,000,000	
割引率	4.8%	類似の不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.2%	上記還元利回りに、投資利回りの将来動向等を考慮して査定
積算価格	241,000,000	
土地比率	58.5%	
建物比率	41.5%	
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	—	

【添付資料】

- 参考資料 1 本件取引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>



本件取引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	403,585	69,610	473,195	43.6
商業施設	109,888	64,155	174,044	16.0
物流施設	214,722	3,460	218,182	20.1
居住用施設	177,340	30,681	208,021	19.2
宿泊施設	—	6,250	6,250	0.6
その他	4,900	—	4,900	0.5
取得(予定)価格合計 (エリア別)	910,436	174,156	1,084,593	100.0
投資比率(%) (注2)	83.9	16.1	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。



取得予定資産の外観写真及び案内図
プライドフラット根津谷中

