



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 増子 裕之
03-3365-8767 nmf3462@nomura-re.co.jp

資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1)
プラウドフラット 渋谷笹塚	居住用施設	2023年 11月1日	2023年 11月8日	野村不動産 株式会社	無	2,200
プラウドフラット 浅草ディアージュ					無	1,300
イリーゼ浦安	居住用施設 (ヘルスケア 施設)		2023年 11月17日	個人 (注2)	有 (注3)	1,085
計						4,585

(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) 後記「4. 取得予定資産の売主の概要」参照

(注3) 取得予定資産の取得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、上記取得予定資産を個別に又は総称して「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、「3. 取得予定資産の内容」各号に記載の点を鑑み、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、本物件の取得を決定しました。



3. 取得予定資産の内容

(1) プラウドフラット渋谷笹塚

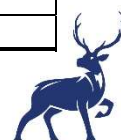
<本取得の理由>

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、京王線「笹塚」駅から徒歩 11 分の位置に所在し、「新宿」駅へ 6 分、「渋谷」駅へ 16 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「笹塚」駅及び「幡ヶ谷」駅周辺にはスーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店等が多数所在していること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称	プラウドフラット渋谷笹塚	
特定資産の種類	不動産	
所在地 ^(注1)	地番	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目 80 番 17
	住居表示	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目 80 番 12 号
立地	京王線「笹塚」駅徒歩 11 分、京王新線「幡ヶ谷」駅徒歩 11 分	
竣工日 ^(注1)	2022年1月14日	
主な用途 ^(注1)	共同住宅、駐輪場	
構造 ^(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	
賃貸可能戸数	56戸	
設計者	株式会社柳学アーキテクト	
施工者	株式会社守谷商会	
建築確認機関	日本建築検査協会株式会社	
面積 ^(注1)	土地	479.31 m ²
	建物	2,267.23 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	400%	
担保設定の有無	無	
プロパティ・マネジメント委託先 ^(注3)	野村不動産パートナーズ株式会社	
マスターリース会社	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)	4.6% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2023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。本物件の西側では都市計画道路が計画決定されています。この計画の事業決定の時期等は未定ですが、この計画が実施された場合、本物件の敷地境界線が西側現況道路境から約 2.8m 後退し、敷地面積が約 49 m ² 減少します。	
取得予定価格	2,200 百万円	
鑑定評価額 (評価方法等)	2,470 百万円 (収益還元法 価格時点: 2023 年 9 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6)	83 百万円	
賃貸状況 (2023 年 8 月 31 日時点) ^(注7)		
テナントの総数	1 (エンドテナント数 53)	
賃貸事業収入 (年間)	101 百万円	
敷金・保証金	9 百万円	
稼働率	93.4%	
賃貸面積	1,722.02 m ²	
賃貸可能面積	1,843.88 m ²	



過去の稼働率 ^(注8)	2019年 8月末	2020年 8月末	2021年 8月末	2022年 8月末	2023年 8月末
	—	—	—	64.9%	93.4%

(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

本物件の所在地が第二種住居地域内に属するため本来 60%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70%となっています。

(注3) 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4) 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) 鑑定NOIについて

2023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、2023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。当該賃貸借契約に伴っ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、2023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、2023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、2023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8) 過去の稼働率について

2021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) プラウドフラット浅草ディアージュ

<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、東京メトロ銀座線「浅草」駅から徒歩11分の位置に所在し、東京メトロ銀座線を利用して「上野」駅へ5分、「日本橋」駅へ14分、「新橋」駅へ19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「浅草」駅周辺には、飲食店・物販店が多数所在する他、本物件に近い馬道通りや言問通りにはスーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店等の生活利便施設が所在していること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称	プラウドフラット浅草ディアージュ	
特定資産の種類	不動産	
所在地 ^(注1)	地番	東京都台東区浅草六丁目411番1
	住居表示	東京都台東区浅草六丁目24番4号
立地	東京メトロ銀座線「浅草」駅徒歩11分、東武スカイツリーライン・伊勢崎線「浅草」駅徒歩10分	
竣工日 ^(注1)	2022年1月5日	



主な用途 ^(注1)	共同住宅、駐車場				
構造 ^(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建				
賃貸可能戸数	41戸				
設計者	株式会社フォルム建築計画研究所				
施工者	ライト工業株式会社				
建築確認機関	一般財団法人住宅金融普及協会				
面積 ^(注1)	土地	322.46 m ²			
	建物	1,563.49 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 ^(注2)	野村不動産パートナーズ株式会社				
マスターリース会社	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)	5.6% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2023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	1,300百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	1,460百万円 (収益還元法 価格時点: 2023年9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5)	49百万円				
賃貸状況 (2023年8月31日) ^(注6)					
テナントの総数	1 (エンドテナント数 39)				
賃貸事業収入 (年間)	62百万円				
敷金・保証金	5百万円				
稼働率	94.6%				
賃貸面積	1,189.00m ²				
賃貸可能面積	1,256.91 m ²				
過去の稼働率 ^(注7)	2019年 8月末	2020年 8月末	2021年 8月末	2022年 8月末	2023年 8月末
	—	—	—	51.5%	94.6%

(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) 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3) 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) 鑑定NOIについて

2023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、2023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。当該賃貸借契約に伴っ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、2023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、2023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、2023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7) 過去の稼働率について

2021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。

(3) イリーゼ浦安

<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、東京メトロ東西線「浦安」駅からバス乗車9分及び徒歩7分、JR京葉線「舞浜」駅からバス乗車11分及び徒歩7分の位置に所在し、かつ、周辺にはコンビニエンスストアやドラッグストアが存するほか、徒歩圏に総合病院や公園が存し、高い交通利便性と生活利便性を有していること。
- ・本物件が所在する浦安市を含む同一需給圏（浦安市・市川市・江戸川区）における75歳以上人口の増加率（2015年から2045年）は全国平均を上回る水準であり、高齢者向け住宅としての好条件が整っていること。
- ・本物件のテナント兼オペレーターであるHITOWAケアサービス株式会社は業界トップクラスの事業規模を有し、高い信用力と豊富な運営実績があること、また、テナント兼オペレーター収入に占める賃料負担割合も適正な水準であると判断できることから、中長期的に安定した運用収益が見込めること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称	イリーゼ浦安	
特定資産の種類	不動産	
所在地 ^(注1)	地番	千葉県浦安市東野三丁目2番1
	住居表示	千葉県浦安市東野三丁目2番11号
立地	東京メトロ東西線「浦安」駅 バス乗車9分及び徒歩7分 JR京葉線「舞浜」駅 バス乗車11分及び徒歩7分	
竣工日 ^(注1)	2016年1月28日	
主な用途 ^(注1)	老人ホーム	
構造 ^(注1)	鉄骨造陸屋根4階建	
賃貸可能戸数	59戸	
設計者	スターツCAM株式会社	
施工者	スターツCAM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	1,248.21 m ²
	建物	2,236.48 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	183.66% ^(注3)	
担保設定の有無	無	
プロパティ・マネジメント委託先	東急住宅リース株式会社 ^(注4)	
マスターリース会社	無	
マスターリース種別	無	
地震リスク分析(PML) ^(注5)	11.6% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2023年10月付地震PML評価報告書によります。)	
特記事項	賃借人であるHITOWAケアサービス株式会社との間で、本物件を第三者に譲渡する場合には、事前に賃借人に譲受の意思を確認し、賃借人が譲受を希望したときは第三者に優先して買受けをさせることが合意されています。	
取得予定価格	1,085百万円	



鑑定評価額 (評価方法等)	1,150百万円(収益還元法 価格時点:2023年10月1日) (評価機関:日本ヴァリュアーズ株式会社)				
鑑定 NOI (注6)	46百万円				
賃貸状況(2023年8月31日時点)(注7)					
テナントの総数	1				
代表テナント	HITOWA ケアサービス株式会社(注8)				
賃貸事業収入(年間)	非開示				
敷金・保証金	非開示				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	2,236.35 m ²				
賃貸可能面積	2,236.35 m ²				
過去の稼働率	2019年 8月末	2020年 8月末	2021年 8月末	2022年 8月末	2023年 8月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
入居者の状況・施設の概要(重要事項説明書記載日 2020年7月1日)(注9)					
オペレーター	HITOWA ケアサービス株式会社				
開設年月日	2016年4月1日				
施設の類型	住宅型有料老人ホーム				
居室数	59室				
居住の権利形態	利用権方式				
定員	59人				
居室面積帯	18.00 m ² ~20.70 m ²				
入居者数	58人				
入居時要件(注10)	自立・要支援・要介護				
入居率(注11)	98.3%				
入居者の平均要介護度(注12)	2.6				
入居者の平均年齢	87.3歳				
利用料の支払い方式(注13)		一時金方式		月払い方式	
	入居一時金		-		-
	月額利用料		-		217千円
介護に関わる職員体制	-				
夜間職員体制(最小時人数)	-				
協力医療機関	医療法人財団 明理会 行徳総合病院 江戸川ふれあいクリニック 医療法人社団 健森会 まごころクリニック なずなクリニック 西葛西郵便局前歯科				

(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

第一種住居地域、第一種低層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、特定行政庁が指定している角地に該当することによる緩和を受け、適用建ぺい率は70%となっています。

(注3) 容積率について

本物件の所在地は第一種住居地域、第一種低層住居専用地域に属し、容積率は北東側の道路端から25mが200%、25m以降が150%となっており、面積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) 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6) 鑑定 NOI について

2023年10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、当該賃貸借契約における賃借人が入居者



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 テナントと教えています。

「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」は、テナント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

「稼働率」は、2023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、2023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、2023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、w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 8) 代表テナントとの賃貸借契約の概要について

契約形態：有料老人ホーム事業、その他高齢者福祉事業（介護保険居宅介護支援事業用ならびに介護保険居宅サービス事業用を含む）を用途とする普通借家契約

契約期間：2016年3月1日から2046年2月28日まで

賃料改定：賃貸人及び賃借人は、10年毎に物価の変動、土地建物に対する公租公課の増減、近隣建物賃料の変動、その他経済情勢の変動等のいずれかに該当する場合で、その必要があると認められる時には、協議のうえ改定できます。

契約更新：期間満了の12ヶ月前までに、賃貸人または賃借人より何等かの意思表示がない場合は、同一条件にてさらに5年間継続されるものとし（自動更新）以降同じとする。

中途解約：2016年3月1日から2044年2月末日までの28年間を解約禁止期間と定め、別段の定めがある場合を除き、賃借人は、かかる期間中に、本契約を解約することができないものとする。

賃借人は、やむを得ない事由により、解約禁止期間内に本契約を解除しようとする場合は、解約禁止期間内までの残存期間の家賃を違約金として支払うものとする。

なお、解約禁止期間以降に解除する場合には、保証金を放棄し、これを違約金として賃貸人に支払うものとする。

(注 9) 入居者の状況・施設の概要について

入居者の状況・施設の概要は、重要事項説明書又は本物件のホームページに表示された情報等に基づいて、記載しています。なお、「－」と記載している項目は、重要事項説明書又は本物件のホームページに記載がない場合であり、記載を省略しています。

(注 10) 入居時要件について

入居時要件は、本物件の入居に関する要件の要介護度に関する対象のみを記載しています。

(注 11) 入居率について

入居率は、入居者数の合計を入居定員数で除して得られた割合のため、一時的に不在となっている者も入居者に含まれております。

(注 12) 入居者の平均要介護度について

入居者の平均要介護度は、要介護度に応じた以下表記載の乗数の合計を、入居者数で除した値を記載しています。

要介護度	自立	要支援 1	要支援 2	要介護 1	要介護 2	要介護 3	要介護 4	要介護 5	その他
乗数	0	0.375	1	1	2	3	4	5	1

(注 13) 利用料の支払い方式について

利用料の支払い方式について、「一時金方式」とは、ヘルスケア施設に係る利用料の一部を一括で支払う場合の方式、「月払い方式」とは同利用料を月ごとに分割して支払う場合の方式です。月額利用料については、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された月額料金を記載しています。なお、入居者は入居一時金及び月額利用料の他に、介護費用その他の費用を支払う場合があります。



4. 取得予定資産の売主の概要

クラウドフラット渋谷笹塚及びクラウドフラット浅草ディアージュの取得先は以下の通りです。

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（2023年4月1日現在）
設立年月日	1957年4月15日
純資産	1,848億円（2023年3月31日現在）
総資産	18,660億円（2023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4.95%保有しています（2023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。

イリーゼ浦安の取得先は個人であり、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おりません。なお、取得先（その近親者、当該個人及びその近親者が過半数所有している会社等並びにその子会社を含む。）と本投資法人及び資産運用会社との間には記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

5. ヘルスケア施設のオペレーターの概要

商号	HITOWAケアサービス株式会社
本店所在地	東京都港区港南二丁目15番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 袴田 義輝
主な事業の内容	有料老人ホームの運営、サービス付き高齢者住宅の運営、介護保険法による指定居宅介護支援事業、介護保険法による次の居宅サービス事業
資本金	5,000万円（2023年3月31日現在）
売上高 ^(注1)	60,100百万円（2022年9月30日現在）
設立年月日	2006年11月1日
属性	HITOWAホールディングス株式会社の子会社
運営施設数	非開示 ^(注2)
運営居室数	非開示 ^(注2)
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・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。



人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注1) HITOWA ケアサービス株式会社の売上高は、開示がなされていないため、HITOWA ホールディングス株式会社の売上高を記載しております。

(注2) オペレーターより開示がなされていないため、非開示としています。

6. 取得予定資産における物件取得者等の状況

プラウドフラット渋谷笹塚及びプラウドフラット浅草ディアージュの物件取得者等の状況は以下の通りです。

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。

イリーゼ浦安については、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係のある者からの取得ではありません。



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

プラウドフラット渋谷笹塚及びプラウドフラット浅草ディアージュ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) プラウドフラット渋谷笹塚及びプラウドフラット浅草ディアージュのプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

プラウドフラット渋谷笹塚及びプラウドフラット浅草ディアージュのプロパティ・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、当該各物件に係るプロパティ・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)乃至(2)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

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。

9. 本取得の日程（予定）

2023年11月1日	取得予定資産（プラウドフラット渋谷笹塚、プラウドフラット浅草ディアージュ及びイリーゼ浦安）に係る売買契約の締結
2023年11月8日	取得予定資産（プラウドフラット渋谷笹塚及びプラウドフラット浅草ディアージュ）の取得
2023年11月17日	取得予定資産（イリーゼ浦安）の取得

10. 今後の見通し

本取得が2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024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あるため、現時点で2024年2月期及び2024年8月期の予想の変更はありません。



11. 鑑定評価書の概要

物件名	プラウドフラット渋谷笹塚
鑑定評価額	2,470,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2023 年 9 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,470,000,000	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	2,490,000,000	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)	105,091,000	
ア) 可能総収入	110,089,000	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	4,998,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	21,983,000	
維持管理費	3,752,000	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	1,200,000	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	1,218,000	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	3,037,000	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	5,214,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	6,858,000	令和 5 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	99,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	605,000	インターネット費用を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	83,108,000	
(4) 一時金の運用益	77,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	920,000	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))	82,265,000	
(7) 還元利回り	3.3%	各地区の基準となる利回り、立地条件、建築条件およびその他要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	2,450,000,000	
割引率	3.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.4%	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	2,340,000,000	
土地比率	78.0%	
建物比率	22.0%	
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笹塚エリアは、ターミナル駅である新宿へのアクセスが良好なことから、底堅い賃貸需要が見込めるエリアである。</p> <p>対象建物は、都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションとして設計されており、令和 4 年建築であることから設備・仕様も高い水準を備えている。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>	



物件名	ブラウドフラット浅草ディアージュ
鑑定評価額	1,460,000,000円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2023年9月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,460,000,000	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	1,470,000,000	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)	64,655,000	
ア) 可能総収入	67,413,000	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	2,758,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	15,377,000	
維持管理費	3,779,000	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	850,000	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	843,000	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	1,869,000	予定の報酬率、類似不動産の報酬率等を参考に査定
テナント募集費用等	3,211,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	4,300,000	令和5年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	70,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	455,000	インターネット費用等を計上
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	49,278,000	
(4) 一時金の運用益	47,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	660,000	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))	48,665,000	
(7) 還元利回り	3.3%	各地区の基準となる利回り、立地条件、建築条件およびその他要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,450,000,000	
割引率	3.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.4%	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	1,370,000,000	
土地比率	73.6%	
建物比率	26.4%	
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浅草エリアは、歴史的な名所が多く観光地としても人気なエリアであり、また、都心への交通アクセスも良好なことから、底堅い賃貸需要が見込めるエリアである。対象建物は、都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションとして設計されており、令和4年建築であることから設備・仕様も高い水準を備えている。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>	



物件名	イリーゼ浦安
鑑定評価額	1,150,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2023 年 10 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,150,000,000	直接還元法による価格及びDCF法による価格を関連付けて決定
直接還元法による収益価格	1,170,000,000	
(1) 運営収益	非開示	(非開示)
潜在総収益(a)～(d)計	非開示	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	非開示	
(b) 水道光熱費収入	非開示	
(c) 駐車場収入	非開示	
(d) その他収入	非開示	
空室等損失	非開示	
貸倒れ損失	非開示	
(2) 運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
プロパティマネジメントフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	46,510,404	
(4) 一時金の運用益	非開示	(非開示)
(5) 資本的支出	非開示	
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	45,551,584	
(7) 還元利回り	3.9%	
DCF法による収益価格	1,130,000,000	
割引率	3.7%	周辺物件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
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	873,000,000	
土地比率	77.5%	
建物比率	22.5%	
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	対象不動産は千葉県浦安市内の有料老人ホームである。近隣地域及びその周辺は、共同住宅や戸建住宅を中心に、老人ホーム等が建ち並ぶ住宅地域であり、公園や病院などの公共公益的施設も見受けられるほか、最寄駅周辺には生活利便施設が充実している。当該地域にあって、対象地はまとまった規模を有する角画地であり、ヘルスケア施設を含む住宅系用地として利用効率が高い画地条件を有している。また、対象建物は維持管理及び修繕等が適切になされており、将来にわたって安定的な稼働が見込まれる。以上を勘案して、投資採算価値を適切に反映した収益価格を重視し、鑑定評価額を決定した。	

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれるため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

【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)

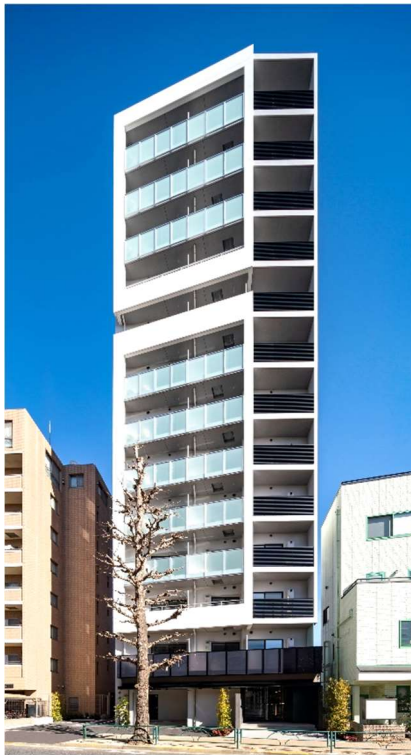
エリア セクター	東京圏 (注 1)	その他	取得 (予定) 価格合計 (セクター別)	投資比率 (%) (注 2)
オフィス	403,585	65,100	468,685	42.5
物流施設	220,472	3,460	223,932	20.3
居住用施設 (ヘルスケア施設含む)	190,892	27,934	218,826	19.8
商業施設	109,888	67,890	177,779	16.1
宿泊施設	—	9,450	9,450	0.9
その他	4,900	—	4,900	0.4
取得 (予定) 価格合計 (エリア別)	929,738	173,834	1,103,573	100.0
投資比率 (%) (注 2)	84.2	15.8	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
プライドフラット渋谷笹塚



プラウドフラット浅草ディアージュ



イリーゼ浦安

