

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)
Landport 青梅Ⅲ	物流施設	2021年 10月13日	2022年 1月6日	野村不動産 株式会社	17,000

(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。

(注3) 上記取得予定資産は、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権です。

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 予定日	譲渡 予定日	譲渡先	譲渡予定 価格 (百万円)	帳簿価格 (注3) (百万円)	譲渡予定 価格と 帳簿価格 の差異 (注4) (百万円)
NMF 宇都宮ビル	オフィス	2021年 10月14日	2021年 10月29日	非開示 (注2)	2,720	2,445	274

(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3) 譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注4) 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5) 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。

(注6) 上記譲渡予定資産は、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権です。

以下、上記譲渡予定資産を「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。

なお、本件取引を通じて運用資産の入替を実施することにより、下記のポートフォリオ・クオリティの向上を実現します。

- ・償却後 NOI 利回りの向上
- ・築年数の改善
- ・マテリアリティにおけるグリーン認証（3★相当以上）取得割合（注）の向上
- ・安定セクターである物流施設への投資比率の拡大

（注）グリーン認証（3★相当以上）とは、GBJ Green Building 認証 3★以上又は BELS 認証 3★以上又は CASBEE 不動産 B+以上をいいます。

本物件のポートフォリオ各指標は以下のとおりです。

	NMF 宇都宮ビル(譲渡物件)	Landport 青梅Ⅲ (取得物件)
償却後 NOI 利回り	2.9% (注1)	3.7% (注2)
築年数 (注3)	21.8年	1.1年
グリーン認証取得状況 (注4)	-	DBJ Green Building 認証★★★★★ BELS 認証★★★★★

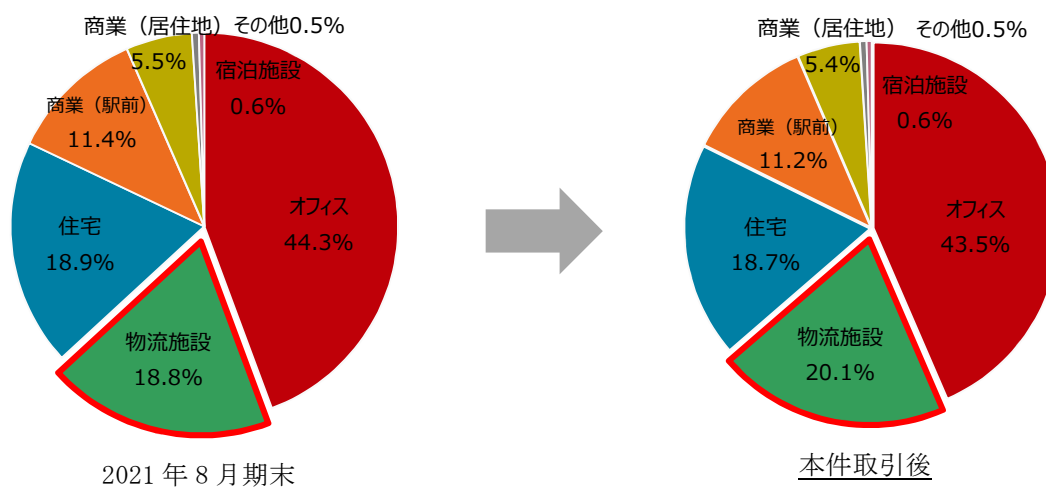
（注1）第11期（2021年2月期）及び第12期（2021年8月期）における償却後 NOI の合計値を譲渡予定価格で除した数値を記載しています。また、小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。

（注2）鑑定評価書に記載された直接還元法における NOI から、本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3）譲渡物件については譲渡予定日時点及び取得物件については取得予定日時点における築年数を記載しています。

（注4）本日時点で取得している星の数を記載しています。

（参考）ポートフォリオ用途分散の変化



（注）取得（予定）価格ベース



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

Landport 青梅Ⅲ

<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、首都圏中央連絡自動車道「青梅」IC から約 2.9km、国道 16 号線近傍に位置しているため、首都圏全域への広域配送が可能な好立地に所在していること。
- ・本物件は、最寄駅である JR 青梅線「小作」駅から徒歩 10 分の西東京工業団地内に立地しているため、24 時間 365 日稼働が可能であり、また、良好な雇用環境が確保可能であること。
- ・建物は 1 階の南北に両面バース（注 1）を有するボックス型施設であり、庫内には 2 基の荷物用エレベーターが完備されており、10.5m×10.5m グリッド（注 1）及び 1F 梁下有効高さ 7.0m、2・3F 梁下有効高さ 5.5m の採用によるラック充填効率（注 1）の向上など、高い作業効率性を確保した汎用スペックとなっていることに加え、全館 LED 照明の採用により環境面へも配慮しており、さらにターゲットとするテナントの倉庫内機械化のニーズに合わせた特有の機能（1F 床荷重 2.0t/m²、防火区画のシャッター化・電力容量増加等）を付加したカテゴリーマルチ（注 2）の採用による物流の最適化・効率化を追求した物流施設であること。

（注1）「バース」とはトラックが荷積み、荷下ろしを行うために停車するスペースをいい、「グリッド」とは支柱及び梁からなる格子状のスペースをいい、「ラック充填効率」とは棚の収用効率をいいます。

（注2）「カテゴリーマルチ」とは、ターゲットとするテナントの業種（＝カテゴリー）を特定し、一般的な汎用スペックにカテゴリー特有の機能を標準仕様として付加した物流施設をいいます。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		Landport 青梅Ⅲ
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		三菱 UFJ 信託銀行株式会社
信託契約期間		2022 年 1 月 6 日から 2035 年 11 月 30 日
所在地 ^(注1)	地 番	東京都青梅市末広町二丁目 9 番 14
	住居表示	東京都青梅市末広町二丁目 9 番地 14 ^(注2)
立地		首都圏中央連絡自動車道「青梅」IC より約 2.9km JR 青梅線「小作」駅 徒歩 10 分
竣工日 ^(注1)		2020年11月6日
主な用途 ^(注1)		倉庫
構造 ^(注1)		鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建
設計者		株式会社銭高組一級建築士事務所
施工者		株式会社銭高組
建築確認機関		日本建築検査協会株式会社
面積 ^(注1)	土 地	39,747.10 m ²
	建 物	73,087.15 m ² ^(注3)
所有形態	土 地	所有権
	建 物	所有権
建ぺい率		70% ^(注4)
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 ^(注5)		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社
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)	2.97% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2021年9月付地震PML評価報告書によります。)				
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・プロパティ・マネジメント委託先の野村不動産株式会社及び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。 ・本物件の土地の一部が、送電線路の架設及びその架設・保守等のための土地立入等を目的とする地役権の承役地となっています。 				
取得予定価格	17,000 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	18,300 百万円 (収益還元法 価格時点: 2021年9月1日) (評価機関: 日本ヴァリュアーズ株式会社)				
鑑定 NOI ^(注7)	760 百万円				
賃貸状況 (2021年10月13日時点) ^(注8)					
テナントの総数	1				
テナント名	非開示				
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	67,353.35 m ²				
賃貸可能面積	67,353.35 m ²				
過去の稼働率 ^(注9)	2017年 8月末	2018年 8月末	2019年 8月末	2020年 8月末	2021年 8月末
	—	—	—	—	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) 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) 建物面積について

附属建物 (駐車場等) 5,744.32 m²を含みます。

(注4) 建ぺい率について

本物件の所在地が工業専用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5) 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

2021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、本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。

「テナント名」、「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」は、エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

「稼働率」は、本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、本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、本日時点で、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

NMF 宇都宮ビル

<本譲渡の理由>

ポートフォリオの質的向上を目的とした資産入替の一環として、築年数の経過に伴う修繕費用増加や今後の供給状況等を踏まえた譲渡予定資産の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。

<譲渡予定資産の内容>

物件の名称		NMF 宇都宮ビル			
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		三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託契約期間		2001年7月5日から2031年7月4日			
所在地 (注1)	地番	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1他9筆			
	住居表示	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1号			
立地		東武宇都宮線「東武宇都宮」駅 徒歩5分 JR宇都宮線「宇都宮」駅 徒歩15分			
竣工日(注1)		1999年12月7日			
主な用途(注1)		店舗・事務所			
構造(注1)		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建			
面積(注1)	土地	1,545,13 m ² (注2)			
	建物	10,479.63 m ²			
所有形態	土地	所有権(一部借地権)			
	建物	所有権			
建ぺい率		100%(注3)			
容積率		600%			
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		-			
マスターリース種別		-			
地震リスク分析(PML)(注4)		2.67%(SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2021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		2,320百万円			
譲渡予定価格		2,720百万円			
帳簿価格(注5)		2,445百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		274百万円			
鑑定評価額(評価方法等)		2,390百万円(収益還元法 価格時点:2021年8月31日) (評価機関:株式会社谷澤総合鑑定所)			
鑑定NOI(注6)		145百万円			
賃貸状況(2021年10月13日現在)(注7)					
テナントの総数		32			
賃貸事業収入(年間)		243百万円(共益費込)			
敷金・保証金		185百万円			
稼働率		100.0%			
賃貸面積		5,882.20m ²			
賃貸可能面積		5,882.20m ²			
過去の稼働率	2017年8月末	2018年8月末	2019年8月末	2020年8月末	2021年8月末
	100.0%	100.0%	97.3%	94.1%	94.4%



- (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) 土地面積について
借地権 18.01 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、角地・耐火構造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) 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
2021 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、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。

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 (2021年4月1日現在)
設立年月日	1957年4月15日
純資産	1,930億円 (2021年3月31日現在)
総資産	1兆4,320億円 (2021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(2021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。

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) Landport 青梅Ⅲのプロパティ・マネジメント業務に係る取引

Landport 青梅Ⅲのプロパティ・マネジメント委託先である野村不動産株式会社及び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、Landport 青梅Ⅲ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。解除を行った当事者が蒙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、当該20パーセントを超える金額の賠償の請求を妨げない。
- 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）

2021年10月13日	取得物件の取得に係る売買契約の締結
2021年10月14日	譲渡物件の譲渡に係る売買契約の締結
2021年10月29日	譲渡物件の譲渡（信託受益権の引渡し）
2022年1月6日	取得物件の取得（信託受益権の引渡し）

10. 今後の見通し

本件取引による本投資法人の2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（2022年3月1日～2022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「2021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	Landport 青梅Ⅲ
鑑定評価額	18,300,000,000
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2021年9月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	18,300,000,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連付けて決定
直接還元法による価格	18,200,000,000	DCF法における収支分析を参考として、中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益を査定し、還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	非開示	(注)
ア) 可能総収入	非開示	
イ) 空室損失等	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	
PM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 (NOI = (1) - (2))	760,550,057	
(4) 一時金の運用益	非開示	(注)
(5) 資本的支出	非開示	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	762,602,251	
(7) 還元利回り	4.2%	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
DCF法による価格	18,300,000,000	
割引率	4.0%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、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	4.4%	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	18,400,000,000	
土地比率	62.1%	
建物比率	37.9%	
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	対象不動産は、東京都青梅市の従来から工業団地として利用されてきたエリアに存する大規模物流施設及びその敷地である。同エリアは周辺に主要幹線道路が走り、高速道路インターチェンジへのアクセスも良好であるなど運輸利便性が高く、対象不動産は物流施設用地として良好な地域に位置する。このような立地条件の下、対象建物は高い汎用性と機能性を有する新築の物流施設である。さまざまな業種における物流拠点の立地ニーズに応えることが出来る施設であり、中長期的にも安定的な稼働を期待できるものと判断される。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。



(2) 譲渡物件

物件名	NMF 宇都宮ビル
鑑定評価額	2,390,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021 年 8 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,390,000,000	DCF 法による価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,270,000,000	標準化純収益 (NCF) を還元利回りで還元して試算
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	257,874,511	
ア) 可能総収入	273,736,432	市場賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	15,861,921	中長期安定的な平準化した空室率に基づき査定
(2) 運営費用	112,671,968	
維持管理費	39,528,384	管理委託料明細等に基づき査定
水道光熱費	27,881,628	収支実績等に基づき査定
修繕費	11,720,000	エンジニアリング・レポートを参考に築年及び類似事例等も勘案して査定した建物修繕費を計上
PM フィー	6,446,863	プロパティ・マネジメント委託契約書に基づき査定
テナント募集費用等	2,063,414	プロパティ・マネジメント委託契約書に基づき査定
公租公課	23,794,500	2021 年度資料に基づき査定
損害保険料	481,430	損害保険料一覧に基づき査定
その他費用	515,749	収支実績・土地賃貸借契約書等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	145,202,543	
(4) 一時金の運用益	1,507,035	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	26,370,000	収支実績・土地賃貸借契約書等に基づき査定 エンジニアリング・レポートを参考に築年及び類似事例等も勘案して査定した資本的支出を計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	120,339,578	
(7) 還元利回り	5.3%	類似のオフィスビル取引利回りを中心に、対象不動産の地域性・個別性等により査定
DCF 法による価格	2,440,000,000	
割引率	5.3%	対象不動産の個別リスク等を勘案して査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性等を加味して査定
積算価格	1,990,000,000	
土地比率	29.2%	
建物比率	70.8%	
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	-	

【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	401,655	69,610	471,265	43.5
商業施設	111,588	68,855	180,444	16.7
物流施設	214,722	3,460	218,182	20.1
居住用施設	168,719	33,328	202,047	18.7
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)	901,585	181,503	1,083,089	100.0
投資比率(%) (注2)	83.2	16.8	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
Landport 青梅Ⅲ

