

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

国内不動産信託受益権の取得及び国内不動産の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)
ホテルウィング インターナショナルプレミアム 京都三条	宿泊施設	2023年 9月13日	2023年 9月28日	非開示 (注2)	有 (注3)	3,200

(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) 取得先は国内の特定目的会社ですが、取得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。なお、取得先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3) 取得予定資産の取得に係る媒介者は投信法に定める利害関係人等には該当しません。

(注4) 取得予定資産は不動産を信託する信託の受益権です。

(注5) 上記物件の取得については、下記譲渡予定資産の売買が実行されることが確実であることが売買実行の前提条件とされています。

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	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)
プライムアーバン金山	居住用施設	2023年 9月13日	2023年 9月28日	非開示 (注4)	無	610	460	149
プライムアーバン上前津						1,754	1,358	395
プライムアーバン千早						560	518	41
計						2,924	2,336	587

(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) 譲渡先は国内の特定目的会社ですが、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。なお、譲渡先は投信法に定める利害関係人等には該当しません。

(注5) 上記物件の譲渡については、(1)に記載の取得予定資産の売買が実行されることが確実であることが売買実行の前提条件とされています。

(注6) 本譲渡予定資産のうち、プライムアーバン金山、プライムアーバン上前津、プライムアーバン千早は、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、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。

本件取引は資産の入れ替えを目的とした相互売買であり、総合型 REIT ならではのセクターを跨いだクロスオーバー・ディールです。

取得物件の環境認識としては、日本での宿泊需要は回復傾向にあり、2023年4月に海外からの入国制限解除を含む水際対策が終了したこともあり、2023年7月には外国人を含む日本の延べ宿泊者数は、新型コロナの影響がない2019年比で初めてプラス(+2.0%)に転じるなど(注)、上昇傾向にあります。さらに、8月には中国からの団体旅行も解禁されるなど、今後さらなる追い風が期待される中、今回取得するホテルは、観光地としても指折りの人気スポットである「京都」の中心エリアに所在することから、今後成長を見込める物件と判断し、投資を行うこととしました。

加えて、本物件譲渡による譲渡益の確保が投資主利益の向上を実現できると考え、譲渡を決定いたしました。

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。

(注) 出典：観光庁 令和5年8月31日発表、宿泊旅行統計調査(令和5年6月・第2次速報、令和5年7月・第1次速報)。2023年7月の数値は第1次速報値であり、2023年9月29日公表予定の第2次速報値で変更となる可能性があります。



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

ホテルウィングインターナショナルプレミアム京都三条

<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。

- ・本物件は京都市営地下鉄東西線「三条京阪」駅から徒歩3分に位置し、京阪電鉄「三条」駅など複数駅が利用可能で交通利便性が高く、京都のレジャーの中心である河原町や祇園も徒歩圏内であり、平安神宮や八坂神社などの有名観光地へも近く、観光の拠点に適した立地条件にある。さらに、周辺部には「ロームシアター京都（約2,000席を有するコンサートホール）」や、「みやこめっせ（延床面積3.8万㎡を有する京都最大級のイベント会場）」等もあり、宿泊施設として国内外の観光客が取り込み可能な競争力の高い立地条件にある。
- ・本物件の客室は、全室約18～30㎡のゆとりのある構成で、全88室のうち半数以上が3名利用可能で、全室バス・トイレを独立させる「水回りセパレート型」の間取りであり、連泊を含めた観光客の滞在において高い競争力を有している。また、レストランの席数が64席と、団体の朝食にも対応できることから、修学旅行等の団体予約の獲得が可能である。
- ・京都府は観光やビジネスを目的とした国内宿泊客の安定的な宿泊需要に加え、府内に多数の観光スポットがあることから、世界的な観光地として訪日外国人に高い人気があり、2019年の延べ宿泊者数は、約3,070万人の国内で5番目に位置し、インバウンド比率は約39%と、全国で一番の割合である。
- ・オペレーターである株式会社ミナシアは、宿泊特化型ホテルブランドの「ホテルウィングインターナショナル」等を全国に展開するホテル運営会社であり、ホテル運営数は41店舗、運営客室数5,480室（2023年8月10日現在 同社プレスリリースより）を誇り、全国に展開するチェーンメリットを生かした運営ノウハウで、安定した運営が期待できる。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		ホテルウィングインターナショナルプレミアム京都三条
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
所在地 ^(注1)	地番	京都府京都市左京区新堺町通仁王門下る和国町407番6
	住居表示	京都府京都市左京区新堺町通仁王門下る和国町407番地6 ^(注2)
立地		京都市営地下鉄東西線「三条京阪」駅 徒歩3分 京阪電鉄京阪本線「三条」駅 徒歩6分
竣工日 ^(注1)		2020年12月16日
主な用途 ^(注1)		ホテル
構造 ^(注1)		鉄骨造陸屋根5階建
設計者		株式会社岩崎設計
施工者		不二建設株式会社
建築確認機関		株式会社京都確認検査機構
面積 ^(注1)	土地	997.92㎡
	建物	3,040.91㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		80%
容積率		300%



担保設定の有無	無				
プロパティ・マネジメント委託先 (注3)	株式会社第一ビルディング				
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)	2.1% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2023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。				
取得予定価格	3,200百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	3,580百万円 (収益還元法 価格時点: 2023年8月1日) (評価機関: 日本ヴァリュアーズ株式会社)				
鑑定NOI (注5)	149百万円				
賃貸状況 (取得予定日時点) (注6)					
テナントの総数	1				
テナント名	株式会社ミナシア				
ホテルオペレーター	株式会社ミナシア				
賃貸事業収入 (年間)	非開示 (固定賃料プラス変動賃料型契約)				
	うちホテル固定賃料	非開示			
	うちホテル変動賃料	固定賃料に加え、以下計算式によって 算出された変動賃料を加算します。 (宿泊売上額 - 設定額) × 一定料率			
敷金・保証金	非開示				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	3,044.78 m ²				
賃貸可能面積	3,044.78 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
	-	-	100.0%	100.0%	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) 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) 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) 鑑定NOIについて

2023年8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、取得予定日付で効力を生ずる予定の定期建物賃貸借契約に基づき記載しています。

「テナント名」は、取得予定日付で効力を生ずる予定の定期建物賃貸借契約に基づき記載しています。

「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」は、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。

「賃貸面積」は、取得予定日付で効力を生ずる予定の定期建物賃貸借契約に記載の契約面積を記載しています。

(注7) 過去の稼働率について

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>

相互売買による優良物件の取得に加え、本譲渡による譲渡益の確保や立地や用途等を勘案したポートフォリオの質的向上が中長期的な投資主価値に資するものと判断し、本譲渡を決定しました。

<譲渡予定資産の内容>

物件の名称		プライムアーバン金山			
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正木四丁目 219 番			
	住居表示	愛知県名古屋市中区正木四丁目 2 番 37 号			
立地		JR 東海道本線・中央本線、名古屋鉄道名古屋本線、名古屋市営地下鉄名城線・名港線「金山」駅 徒歩 7 分			
竣工日(注1)		2008 年 1 月 19 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			
賃貸可能戸数		58 戸			
面積(注1)	土地	378.28 m ²			
	建物	1,678.61 m ²			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率		90%(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		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース種別		パス・スルー型			
地震リスク分析 (PML) (注3)		5.1% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の 2023 年 3 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		553 百万円			
譲渡予定価格		610 百万円			
帳簿価格(注4)		460 百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		149 百万円			
鑑定評価額 (評価方法等)		581 百万円 (収益還元法 価格時点: 2023 年 2 月 28 日) (評価機関: 日本ヴァリュアーズ株式会社)			
鑑定NOI(注5)		31 百万円			
賃貸状況 (2023 年 7 月 31 日時点) (注6)					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入 (年間)		43 百万円 (共益費込)			
敷金・保証金		3 百万円			
稼働率		94.8%			
賃貸面積		1,319.07 m ²			
賃貸可能面積		1,391.02 m ²			
過去の稼働率	2019 年 7 月末	2020 年 7 月末	2021 年 7 月末	2022 年 7 月末	2023 年 7 月末
	100.0%	96.6%	91.4%	93.1%	94.8%

(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

本物件の所在地が近隣商業地域内に属するため本来 80%であるところ、準防火地域における準耐火建築物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

2023年2月28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、2023年7月31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せん。

「賃貸事業収入」は、2023年7月31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、2023年7月31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、2023年7月31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。

物件の名称		プライムアーバン上前津
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上前津二丁目401番、418番
	住居表示	愛知県名古屋市中区上前津二丁目4番2号
立地		名古屋市営地下鉄鶴舞線・名城線「上前津」駅 徒歩2分
竣工日(注1)		2008年7月30日
主な用途(注1)		共同住宅・店舗・駐輪場
構造(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
賃貸可能戸数		101戸
面積(注1)	土地	743.17㎡
	建物	3,824.15㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		100%(注2)
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		株式会社長谷工ライブネット
マスターリース種別		パス・スルー型
地震リスク分析(PML)(注3)		2.9%(SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2023年3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		1,590百万円
譲渡予定価格		1,754百万円
帳簿価格(注4)		1,358百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		395百万円
鑑定評価額 (評価方法等)		1,670百万円(収益還元法 価格時点:2023年2月28日) (評価機関:日本ヴァリュアーズ株式会社)
鑑定NOI(注5)		80百万円
賃貸状況(2023年7月31日時点)(注6)		
テナントの総数	1	
賃貸事業収入(年間)	100百万円(共益費込)	
敷金・保証金	10百万円	
稼働率	94.3%	



賃貸面積	3,340.17㎡				
賃貸可能面積	3,541.43㎡				
過去の稼働率	2019年 7月末	2020年 7月末	2021年 7月末	2022年 7月末	2023年 7月末
	91.4%	97.2%	99.1%	94.3%	94.3%

- (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) 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
2023年2月28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、2023年7月31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、2023年7月31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、2023年7月31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、2023年7月31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。

物件の名称		プライムアーバン千早
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	福岡県福岡市東区千早四丁目2995番、2994番
	住居表示	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号
立地		JR 鹿児島本線「千早」駅、西鉄貝塚線「西鉄千早」駅 徒歩5分
竣工日(注1)		2008年3月11日
主な用途(注1)		共同住宅・店舗
構造(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
賃貸可能戸数		48戸
面積(注1)	土地	1,010.33㎡
	建物	2,194.85㎡
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		三和エステート株式会社
マスターリース会社		三和エステート株式会社
マスターリース種別		パス・スルー型
地震リスク分析(PML)(注2)		0.8%(SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2023年3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	604 百万円				
譲渡予定価格	560 百万円				
帳簿価格 ^(注3)	518 百万円				
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	41 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	533 百万円 (収益還元法 価格時点：2023 年 2 月 28 日) (評価機関：大和不動産鑑定株式会社)				
鑑定NOI ^(注4)	31 百万円				
賃貸状況 (2023 年 7 月 31 日時点) ^(注5)					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入 (年間)	39 百万円 (共益費込)				
敷金・保証金	2 百万円				
稼働率	93.9%				
賃貸面積	1,634.47㎡				
賃貸可能面積	1,740.70㎡				
過去の稼働率	2019 年 7 月末	2020 年 7 月末	2021 年 7 月末	2022 年 7 月末	2023 年 7 月末
	100.0%	95.9%	98.1%	98.0%	93.9%

(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) 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3) 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4) 鑑定 NOI について

2023 年 2 月 28 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5) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、2023 年 7 月 31 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、2023 年 7 月 31 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、2023 年 7 月 31 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、2023 年 7 月 31 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. 取得予定資産の売主及び譲渡予定資産の譲渡先の概要

取得予定物件の売主及び譲渡予定資産の譲渡先は、国内の特定目的会社ですが、取得先及び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・資産運用会社と本件取引先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本件取引先は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. 取得予定資産における物件取得者等の状況

取得物件については、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。

6. 利害関係人等との取引

本件取引に関して、利害関係人等との取引はありません。

7. 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。

また、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の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、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。

8. 本件取引の日程（予定）

2023年9月13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
2023年9月28日	取得物件の取得 譲渡物件の譲渡

9. 今後の見通し

本件取引が2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29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月期の予想の変更はありません。また、本件取引により、2024年2月期に譲渡益が発生する見込みですが、当該譲渡益については、今後の既存ポートフォリオの運用状況等を勘案しつつ、当該期での配当、及び翌期以降での分配を企図した内部留保に充てる予定です。



10. 鑑定評価書の概要

(1) 取得物件

物件名	ホテルウィングインターナショナルプレミアム京都三条
鑑定評価額	3,580,000,000円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2023年8月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,580,000,000	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	3,650,000,000	
(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))	149,709,690	(非開示)
(4) 一時金の運用益	非開示	
(5) 資本的支出	非開示	
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	149,725,707	
(7) 還元利回り	4.1%	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法による収益価格	3,500,000,000	
割引率	3.9%	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	4.3%	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	2,690,000,000	
土地比率	80.4%	
建物比率	19.6%	
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	対象不動産は京都市内の宿泊特化型ホテルである。近隣地域及びその周辺は、戸建住宅を中心にホテル等も見受けられる幹線道路背後の閑静なエリアである。各種利便性に優れるほか、観光資源も豊富であり、観光拠点としての立地優位性は高い。当該地域にあって、対象地は不整形であるもののまとまった敷地規模を有する角画地であり、ホテル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。



(2) 譲渡物件

物件名	プライムアーバン金山
鑑定評価額	581,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2023年2月28日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	581,000,000	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	587,000,000	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)	45,812,087	
ア) 可能総収入	47,968,466	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	2,156,379	現行空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	14,052,945	
維持管理費	2,196,000	現行契約額を妥当と判断し計上
水道光熱費	1,182,000	過年度実績額に基づき査定
修繕費	4,017,547	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 原状回復費について、実績額、類似不動産の水準を参考に査定
PMフィー	1,357,997	現行契約を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	1,704,797	過去実績、一般的水準に基づき入替率及び空室率を考慮のうえ査定
公租公課	2,815,043	2022年度実績額に基づき査定
損害保険料	96,820	実績額を妥当と判断し計上
その他費用	682,741	実績額、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))	31,759,142	
(4) 一時金の運用益	40,577	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	5,368,417	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
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	26,431,302	
(7) 還元利回り	4.5%	
DCF法による価格	575,000,000	
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	310,000,000	
土地比率	63.9%	
建物比率	36.1%	
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>対象不動産は地下鉄・JR・名鉄が乗り入れる「金山」総合駅の徒歩圏内にあり、周辺は中高層共同住宅、駐車場、中低層事務所ビル等が混在する住商混在地域を形成している。利便性良好なうえ一定の住環境も保たれているため、賃貸需要は堅調なエリアである。一方、建物は築後約15年経過しているものの維持管理の状態は良好で、エリア内で一定の競争力を備えている。</p> <p>対象不動産に係る売買市場における需要者は投資家等が中心であり、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ものと考えられるため、本件では収益価格が最も説得力の高い価格であると判断し、鑑定評価額を決定した。</p>	



物件名	プライムアーバン上前津
鑑定評価額	1,670,000,000円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2023年2月28日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,670,000,000	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	1,690,000,000	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)	107,020,933	
ア) 可能総収入	114,127,955	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	7,107,022	現行空室率、市場空室率水準等を考慮して査定
(2) 運営費用	26,778,075	
維持管理費	3,816,000	現行契約額を妥当と判断し計上
水道光熱費	1,358,000	過年度実績額に基づき査定
修繕費	3,463,499	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 原状回復費について、実績額、類似不動産の水準を参考に査定
PMフィー	2,645,400	現行契約を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	6,787,312	過去実績、一般的水準に基づき入替率及び空室率を考慮のうえ査定
公租公課	7,360,285	2022年度実績額に基づき査定
損害保険料	202,427	実績額を妥当と判断し計上
その他費用	1,145,152	実績額、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))	80,242,858	
(4) 一時金の運用益	103,666	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	4,229,167	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
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	76,117,357	
(7) 還元利回り	4.5%	
DCF法による価格	1,650,000,000	
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、対象不動産の個別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	1,130,000,000	
土地比率	78.7%	
建物比率	21.3%	
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>対象不動産は大須通沿いにおいて地下鉄「上前津」駅を最寄駅とする商業地域に存する。当該地域は、名古屋中心部に近く、生活利便性に優れているため賃貸需要が堅調な地域である。対象不動産は築後約15年経過しているが維持管理の状態は良好で、比較的高稼働の状況が続いており、エリア内で一定の競争力を備えている。これらを踏まえ最有効使用を現況のまま高層店舗付共同住宅として継続使用することと判定している。</p> <p>対象不動産に係る売買市場における需要者は投資家等が中心であり、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ものと考えられるため、本件では収益価格が最も説得力の高い価格であると判断し、鑑定評価額を決定した。</p>	



物件名	プライムアーバン千早
鑑定評価額	533,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年2月28日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	533,000,000	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	536,000,000	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)	44,447,099	
ア) 可能総収入	46,824,092	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	2,376,993	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	12,855,815	
維持管理費	1,656,000	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	758,333	過年度実績額を参考に査定
修繕費	4,186,444	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	1,323,004	現行の報酬料率、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	1,208,479	類似不動産の水準を参考に査定
公租公課	3,478,700	2022年度実績額に基づき査定
損害保険料	92,623	実績額を妥当と判断し計上
その他費用	152,232	実績額に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	31,591,284	
(4) 一時金の運用益	11,314	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	6,960,550	エンジニアリング・レポートにおける年平均額に、CMフィーを考慮の上査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	24,642,048	
(7) 還元利回り	4.6%	
DCF法による価格	531,000,000	
割引率	4.4%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	563,000,000	
土地比率	56.7%	
建物比率	43.3%	
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JR鹿児島本線「千早」駅及び西鉄貝塚線「西鉄千早」駅を中心として、東区中心部、南部に位置する各駅から徒歩圏内の住宅地域及び住商混在地域と判定した。</p> <p>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高層店舗付共同住宅として継続使用することと判定している。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

【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 取得予定資産の写真
参考資料3 取得予定資産の案内図

* 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 (注1)	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	42.6
商業施設	109,888	67,890	177,779	16.2
物流施設	220,472	3,460	223,932	20.4
居住用施設 (ヘルスケア施設含む)	186,306	27,934	214,240	19.5
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)	925,152	173,834	1,098,987	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。



取得予定資産の写真



取得予定資産の案内図



以上

