



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

## 国内不動産及び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	売買契約締結日	譲渡予定日	譲渡先	媒介の有無	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)
NMF名古屋柳橋ビル	オフィス	2023年 3月20日	2023年 4月7日	非開示 (注4)	有 (注5)	4,410	2,520	1,889
プライムアーバン代々木	居住用施設	2023年 3月22日	2023年 3月31日	非開示 (注4)	有 (注5)	6,283 (注6)	339	1,827 (注6)
プライムアーバン西新宿II							803	
プライムアーバン三軒茶屋III							708	
プライムアーバン品川西							502	
プライムアーバン駒込							440	
プライムアーバン葛西II							849	
プライムアーバン浅草							379	
プライムアーバン行徳駅前							433	
計							10,693	



- (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) 本譲渡予定資産のうち、NMF名古屋柳橋ビル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。その他の物件の譲渡に係る媒介者である野村不動産ソリューションズ株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。  
(注6) 本譲渡予定資産のうち、プライムアーバン代々木、プライムアーバン西新宿Ⅱ、プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ、プライムアーバン品川西、プライムアーバン駒込、プライムアーバン葛西Ⅱ、プライムアーバン浅草及びプライムアーバン行徳駅前（以下、「居住用施設8物件」といいます。）に係る譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。個々の物件の譲渡予定価格について、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。それに伴い、個々の物件の譲渡予定価格と帳簿価格の差額についても非開示としています。なお、プライムアーバン行徳駅前の譲渡予定価格は、譲渡時点における想定帳簿価格を上回っていますが、直近期末時点（2023年2月28日時点）の鑑定評価額は下回っています。その他の個々の物件の譲渡予定価格は、譲渡時点における想定帳簿価格及び直近期末時点（2023年2月28日時点）の鑑定評価額をいずれも上回っています。  
(注7) 本譲渡予定資産のうち、NMF名古屋柳橋ビル及びプライムアーバン駒込は不動産を信託する信託の受益権、その他の物件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個別に又は総称して「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資産入替を継続して実施しています。本譲渡は、この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将来的な競争力低下の可能性を総合的に勘案して決定したものです。

なお、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。

## 3. 譲渡予定資産の内容

### NMF名古屋柳橋ビル

#### <本譲渡の理由>

将来的なエリア動向、築年数経過による競争力低下・費用増加を勘案して物件選定を行い、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		NMF名古屋柳橋ビル
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		三井住友信託銀行株式会社
信託契約期間		2005年9月29日から2025年9月30日
所在地 (注1)	地番	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目1606番他3筆
	住居表示	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目16番28号
立地		JR線、名古屋市営地下鉄東山線・桜通線「名古屋」駅徒歩7分
竣工日(注1)		1991年3月18日
主な用途(注1)		事務所
構造(注1)		鉄骨造陸屋根地下2階付12階建
面積(注1)	土地	934.20㎡
	建物	7,363.25㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		100%(注2)
容積率		800%



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3)	4.0% (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す。				
取得価格	2,280 百万円				
譲渡予定価格	4,410 百万円				
帳簿価格(注4)	2,520 百万円				
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	1,889 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	2,230 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)	132 百万円				
賃貸状況 (2023 年 1 月 31 日時点) (注6)					
テナントの総数	18				
賃貸事業収入 (年間)	200 百万円 (共益費込)				
敷金・保証金	157 百万円				
稼働率	93.6%				
賃貸面積	4,356.57 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	4,655.74 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率	2018 年 2 月末	2019 年 2 月末	2020 年 2 月末	2021 年 2 月末	2022 年 2 月末
	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	83.0%

(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) 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 1 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 1 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。

「稼働率」は、2023 年 1 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 1 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 1 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。



居住用施設 8 物件

〈本譲渡の理由〉

築年数の経過による競争力低下・費用増加、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、譲渡益も確保できることから、本譲渡を決定しました。

なお、プライムアーバン行徳駅前の譲渡予定価格は、直近期末時点（2023年2月28日時点）の鑑定評価額を下回っているものの、譲渡時点における想定帳簿価格を上回っており、また、単一取引である居住用施設 8 物件の譲渡予定価格合計は、直近期末時点（2023年2月28日時点）の鑑定評価額合計を上回る売却条件であることから、本譲渡を行うことは妥当であると判断しました。

〈譲渡予定資産の内容〉

物件の名称		プライムアーバン代々木			
特定資産の種類		不動産			
所在地 (注1)	地番	東京都渋谷区代々木三丁目 51 番 3			
	住居表示	東京都渋谷区代々木三丁目 51 番 3 号			
立地		小田急小田原線「南新宿」駅 徒歩 5 分			
竣工日(注1)		2003 年 9 月 30 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地下 1 階付 7 階建			
賃貸可能戸数		19 戸			
面積(注1)	土地	121.95 m <sup>2</sup> (注2)			
	建物	551.63 m <sup>2</sup>			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率		70%(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		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)		6.4% (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す。			
取得価格		359 百万円			
譲渡予定価格		非開示(注4)			
帳簿価格(注7)		339 百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示(注4)			
鑑定評価額 (評価方法等)		357 百万円 (収益還元法 価格時点: 2023 年 2 月 28 日) (評価機関: 株式会社中央不動産鑑定所)			
鑑定NOI(注8)		15 百万円			
賃貸状況 (2023 年 1 月 31 日時点) (注9)					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入 (年間)		22 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		439.56 m <sup>2</sup>			
賃貸可能面積		439.56 m <sup>2</sup>			
過去の稼働率	2018 年 2 月末	2019 年 2 月末	2020 年 2 月末	2021 年 2 月末	2022 年 2 月末
	100.0%	100.0%	90.1%	87.8%	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) 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 2.90 m<sup>2</sup>を含みます。

- (注 3) 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しを受け、適用建ぺい率は 70%となっています。
- (注 4) 譲渡先より譲渡予定価格の開示について同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、譲渡予定価格と帳簿価格の差額についても非開示としています。なお、本物件の譲渡予定価格は、譲渡時点における想定帳簿価格及び直近期末時点（2023 年 2 月 28 日時点）の鑑定評価額をいずれも上回っています。
- (注 5) 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 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) 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  
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 9) 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 1 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。  
「稼働率」は、2023 年 1 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 1 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 1 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。

物件の名称		プライムアーバン西新宿Ⅱ
特定資産の種類		不動産
所在地 (注 1)	地番	東京都新宿区西新宿五丁目 533 番 16
	住居表示	東京都新宿区西新宿五丁目 6 番 4 号
立地		都営地下鉄大江戸線「西新宿五丁目」駅徒歩 5 分
竣工日(注 1)		2007 年 2 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地下 1 階付 14 階建
賃貸可能戸数		46 戸
面積(注 1)	土地	180.26 m <sup>2</sup> (注 2)
	建物	1,365.40 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		100%(注 3)
容積率		700%
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 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)		4.3% (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す。
取得価格		885 百万円
譲渡予定価格		非開示(注 4)
帳簿価格(注 7)		803 百万円



譲渡予定価格と帳簿価格の差額	非開示 <sup>(注4)</sup>				
鑑定評価額 (評価方法等)	1,020百万円(収益還元法 価格時点:2023年2月28日) (評価機関:株式会社谷澤総合鑑定所)				
鑑定NOI <sup>(注8)</sup>	39百万円				
賃貸状況(2023年1月31日時点) <sup>(注9)</sup>					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入(年間)	55百万円(共益費込)				
敷金・保証金	4百万円				
稼働率	97.9%				
賃貸面積	1,138.03m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	1,162.55m <sup>2</sup>				
過去の稼働率	2018年 2月末	2019年 2月末	2020年 2月末	2021年 2月末	2022年 2月末
	100.0%	97.8%	100.0%	95.7%	95.8%

(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) 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1.77m<sup>2</sup>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) 譲渡先より譲渡予定価格の開示について同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、譲渡予定価格と帳簿価格の差額についても非開示としています。なお、本物件の譲渡予定価格は、譲渡時点における想定帳簿価格及び直近期末時点(2023年2月28日時点)の鑑定評価額をいずれも上回っています。

(注5) 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) 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

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9) 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1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。

「稼働率」は、2023年1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1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1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。

物件の名称	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	
特定資産の種類	不動産	
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	東京都世田谷区上馬五丁目8番2
	住居表示	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号
立地	東急世田谷線「松陰神社前」駅 徒歩6分	
竣工日 <sup>(注1)</sup>	1992年3月4日	
主な用途 <sup>(注1)</sup>	居宅	
構造 <sup>(注1)</sup>	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
賃貸可能戸数	47戸	



面積 <sup>(注1)</sup>	土地	409.68 m <sup>2</sup>			
	建物	1,105.76 m <sup>2</sup>			
所有形態	土地	所有権（敷地権持分 100%）			
	建物	所有権（区分所有持分 100%）			
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		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社 <sup>(注3)</sup>		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース種別 <sup>(注3)</sup>		パス・スルー型			
地震リスク分析（PML） <sup>(注4)</sup>		7.4%（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す。			
取得価格		718 百万円			
譲渡予定価格		非開示 <sup>(注2)</sup>			
帳簿価格 <sup>(注5)</sup>		708 百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示 <sup>(注2)</sup>			
鑑定評価額（評価方法等）		694 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 <sup>(注6)</sup>		35 百万円			
賃貸状況（2023 年 1 月 31 日時点） <sup>(注7)</sup>					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入（年間）		47 百万円（共益費込）			
敷金・保証金		3 百万円			
稼働率		98.2%			
賃貸面積		999.89 m <sup>2</sup>			
賃貸可能面積		1,018.72 m <sup>2</sup>			
過去の稼働率	2018 年 2 月末	2019 年 2 月末	2020 年 2 月末	2021 年 2 月末	2022 年 2 月末
	90.8%	100.0%	96.6%	94.6%	93.0%

(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) 譲渡先より譲渡予定価格の開示について同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、譲渡予定価格と帳簿価格の差額についても非開示としています。なお、本物件の譲渡予定価格は、譲渡時点における想定帳簿価格及び直近期末時点（2023 年 2 月 28 日時点）の鑑定評価額をいずれも上回っています。

(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

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7) 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、2023 年 1 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。

「稼働率」は、2023 年 1 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 1 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1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。

物件の名称		プライムアーバン品川西			
特定資産の種類		不動産			
所在地 (注1)	地番	東京都品川区豊町六丁目 603 番 5			
	住居表示	東京都品川区豊町六丁目 24 番 13 号			
立地		都営地下鉄浅草線「中延」駅徒歩1分			
竣工日(注1)		1992年1月13日			
主な用途(注1)		店舗・共同住宅			
構造(注1)		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建			
賃貸可能戸数		46 戸			
面積(注1)	土地	313.32 m <sup>2</sup> (注2)			
	建物	1,106.16 m <sup>2</sup>			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率		100%(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		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)		5.8% (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す。			
取得価格		494 百万円			
譲渡予定価格		非開示(注4)			
帳簿価格(注7)		502 百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示(注4)			
鑑定評価額 (評価方法等)		472 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8)		31 百万円			
賃貸状況 (2023 年 1 月 31 日時点) (注9)					
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		6 百万円			
稼働率		97.9%			
賃貸面積		941.54 m <sup>2</sup>			
賃貸可能面積		961.25 m <sup>2</sup>			
過去の稼働率	2018 年 2 月末	2019 年 2 月末	2020 年 2 月末	2021 年 2 月末	2022 年 2 月末
	97.9%	100.0%	97.9%	93.8%	97.9%

(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) 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 33.04 m<sup>2</sup>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) 譲渡先より譲渡予定価格の開示について同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、譲渡予定価格

と帳簿価格の差額についても非開示としています。なお、本物件の譲渡予定価格は、譲渡時点における想定帳簿価格及び直近期末時点 (2023 年 2 月 28 日時点) の鑑定評価額をいずれも上回っています。

(注5) 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) 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

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9) 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1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。

「稼働率」は、2023年1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1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1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。

物件の名称		プライムアーバン駒込
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		2016年2月28日から2026年2月27日
所在地 (注1)	地番	東京都豊島区駒込六丁目517番20他2筆
	住居表示	東京都豊島区駒込六丁目12番15号
立地		東京メトロ南北線「駒込」駅徒歩6分
竣工日(注1)		1988年9月1日
主な用途(注1)		共同住宅・居宅
構造(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
賃貸可能戸数		22戸
面積(注1)	土地	①704.91㎡ ②126.10㎡(注2)
	建物	1,374.14㎡
所有形態	土地	所有権(一部共有)
	建物	所有権(区分所有持分100%)
建ぺい率		80%(注3)
容積率		174%(注4)
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6)		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6)		パス・スルー型
地震リスク分析(PML)(注7)		5.6%(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す。
取得価格		437百万円
譲渡予定価格		非開示(注5)
帳簿価格(注8)		440百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示(注5)
鑑定評価額(評価方法等)		455百万円(収益還元法 価格時点:2023年2月28日) (評価機関:株式会社中央不動産鑑定所)
鑑定NOI(注9)		26百万円



賃貸状況（2023年1月31日時点） <sup>(注10)</sup>					
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	3百万円				
稼働率	96.2%				
賃貸面積	954.65㎡				
賃貸可能面積	991.94㎡				
過去の稼働率	2018年 2月末	2019年 2月末	2020年 2月末	2021年 2月末	2022年 2月末
	100.0%	96.0%	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) 土地面積について

①は所有する土地の面積、②は共有する土地（本投資法人の保有する持分の割合は2分の1）の面積となっています。①は建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約14.65㎡（セットバック部分）を含みます。②は建築基準法第42条第1項第5号により道路としての位置の指定を受けている部分及び建築基準法第42条第2項により道路とみなされている部分（私道部分）です。

(注3) 建ぺい率について

本物件の所在地が第一種中高層住居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・準防火地域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80%となっています。

(注4) 容積率について

本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（約4.35m×40%）が優先されています。

(注5) 譲渡先より譲渡予定価格の開示について同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、譲渡予定価格と帳簿価格の差額についても非開示としています。なお、本物件の譲渡予定価格は、譲渡時点における想定帳簿価格及び直近期末時点（2023年2月28日時点）の鑑定評価額をいずれも上回っています。

(注6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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1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。

「稼働率」は、2023年1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1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1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。

物件の名称	プライムアーバン葛西Ⅱ	
特定資産の種類	不動産	
所在地 (注1)	地番	東京都江戸川区東葛西七丁目9番6他2筆
	住居表示	東京都江戸川区東葛西七丁目9番7号
立地	東京メトロ東西線「葛西」駅徒歩7分	
竣工日 <sup>(注1)</sup>	2006年2月28日	
主な用途 <sup>(注1)</sup>	共同住宅	
構造 <sup>(注1)</sup>	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	



賃貸可能戸数		68 戸			
面積 <sup>(注1)</sup>	土 地	502.89 m <sup>2</sup>			
	建 物	1,563.11 m <sup>2</sup>			
所有形態	土 地	所有権			
	建 物	所有権			
建ぺい率		70% <sup>(注2)</sup>			
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		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社 <sup>(注4)</sup>		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース種別 <sup>(注4)</sup>		パス・スルー型			
地震リスク分析 (PML) <sup>(注5)</sup>		6.1% (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す。			
取得価格		981 百万円			
譲渡予定価格		非開示 <sup>(注3)</sup>			
帳簿価格 <sup>(注6)</sup>		849 百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示 <sup>(注3)</sup>			
鑑定評価額 (評価方法等)		1,030 百万円 (収益還元法 価格時点: 2023 年 2 月 28 日) (評価機関: 株式会社中央不動産鑑定所)			
鑑定NOI <sup>(注7)</sup>		47 百万円			
賃貸状況 (2023 年 1 月 31 日時点) <sup>(注8)</sup>					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入 (年間)		62 百万円 (共益費込)			
敷金・保証金		4 百万円			
稼働率		97.1%			
賃貸面積		1,395.55 m <sup>2</sup>			
賃貸可能面積		1,437.84 m <sup>2</sup>			
過去の稼働率	2018 年 2 月末	2019 年 2 月末	2020 年 2 月末	2021 年 2 月末	2022 年 2 月末
	97.1%	100.0%	98.5%	100.0%	97.1%

(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) 建ぺい率について

本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域内に属するため本来 60%であるところ、準防火地域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) 譲渡先より譲渡予定価格の開示について同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、譲渡予定価格と帳簿価格の差額についても非開示としています。なお、本物件の譲渡予定価格は、譲渡時点における想定帳簿価格及び直近期末時点 (2023 年 2 月 28 日時点) の鑑定評価額をいずれも上回っています。

(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

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、2023 年 1 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。

「稼働率」は、2023年1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1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1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。

物件の名称		プライムアーバン浅草			
特定資産の種類		不動産			
所在地 (注1)	地番	東京都台東区浅草三丁目8番2他2筆			
	住居表示	東京都台東区浅草三丁目33番11号			
立地		東京メトロ銀座線「浅草」駅徒歩10分			
竣工日(注1)		1987年2月23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7階建			
賃貸可能戸数		22戸			
面積(注1)	土地	311.07 m <sup>2</sup>			
	建物	1,101.69 m <sup>2</sup>			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率		100%(注2)			
容積率		360%(注3)			
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)		7.3%(SOMP0 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す。			
取得価格		384百万円			
譲渡予定価格		非開示(注4)			
帳簿価格(注7)		379百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示(注4)			
鑑定評価額 (評価方法等)		354百万円(収益還元法 価格時点:2023年2月28日) (評価機関:株式会社中央不動産鑑定所)			
鑑定NOI(注8)		20百万円			
賃貸状況(2023年1月31日時点)(注9)					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入(年間)		27百万円(共益費込)			
敷金・保証金		2百万円			
稼働率		90.9%			
賃貸面積		797.30m <sup>2</sup>			
賃貸可能面積		876.70m <sup>2</sup>			
過去の稼働率	2018年 2月末	2019年 2月末	2020年 2月末	2021年 2月末	2022年 2月末
	100.0%	95.6%	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) 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) 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(6.00m×60%)が優先されています。



(注 4) 譲渡先より譲渡予定価格の開示について同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、譲渡予定価格と帳簿価格の差額についても非開示としています。なお、本物件の譲渡予定価格は、譲渡時点における想定帳簿価格及び直近期末時点（2023年2月28日時点）の鑑定評価額をいずれも上回っています。

(注 5) 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 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) 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

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 9) 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1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。

「稼働率」は、2023年1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1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1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。

物件の名称		プライムアーバン行徳駅前
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番8
	住居表示	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号
立地		東京メトロ東西線「行徳」駅徒歩4分
竣工日(注1)		2006年5月27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
賃貸可能戸数		37戸
面積(注1)	土地	427.00 m <sup>2</sup>
	建物	821.47 m <sup>2</sup>
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		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)		5.9% (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す。
取得価格		488百万円
譲渡予定価格		非開示(注2)
帳簿価格(注5)		433百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示(注2)
鑑定評価額 (評価方法等)		575百万円 (収益還元法 価格時点：2023年2月28日) (評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)
鑑定NOI(注6)		25百万円



賃貸状況 (2023年1月31日時点) (注7)					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入 (年間)	30 百万円 (共益費込)				
敷金・保証金	2百万円				
稼働率	94.6%				
賃貸面積	736.19m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	778.19m <sup>2</sup>				
過去の稼働率	2018年 2月末	2019年 2月末	2020年 2月末	2021年 2月末	2022年 2月末
	100.0%	100.0%	97.3%	97.3%	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) 譲渡先より譲渡予定価格の開示について同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、譲渡予定価格と帳簿価格の差額についても非開示としています。なお、本物件の譲渡予定価格は、譲渡時点における想定帳簿価格を上回っていますが、直近期末時点 (2023年2月28日時点) の鑑定評価額は下回っています。

(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—一般的な建物の耐用年数) 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

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7) 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、2023年1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。

「稼働率」は、2023年1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1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1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。

#### 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及び合同会社ですが、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。

#### 5. 媒介の概要

居住用施設 8 物件

商号	野村不動産ソリューションズ株式会社
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 前田 研一
主な事業の内容	個人向け不動産仲介事業・法人向け不動産仲介事業・ 保険代理店事業・不動産情報サイト運営事業
資本金	1,000 百万円 (2022年4月1日時点)



設立年月日	2000年11月6日
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、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	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。
媒介手数料	188,490千円（消費税及び地方消費税を除きます。）

## 6. 利害関係人等との取引

本物件のうち、居住用施設 8 物件に係る譲渡の媒介者である野村不動産ソリューションズ株式会社は、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、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に基づき、媒介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。

## 7. 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。

## 8. 本件取引の日程（予定）

2023年3月20日	NMF名古屋柳橋ビルの譲渡に係る売買契約の締結
2023年3月22日	居住用施設 8 物件に係る売買契約の締結
2023年3月31日	居住用施設 8 物件の譲渡
2023年4月7日	NMF名古屋柳橋ビルの譲渡

## 9. 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「2023 年 8 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。



10. 鑑定評価書の概要

物件名	NMF 名古屋柳橋ビル
鑑定評価額	2,230,000,000
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	2,230,000,000	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	2,230,000,000	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)	224,697,499	
ア) 可能総収入	236,826,017	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	12,128,518	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	91,708,751	
維持管理費	19,803,000	契約額及び変動部分については実績値を考慮して査定
水道光熱費	18,450,000	実績値、一般水準に基づき査定
修繕費	10,927,083	エンジニアリング・レポートを参考に査定
PMフィー	6,537,511	契約額、一般水準等を参考に査定
テナント募集費用等	1,557,384	契約額、一般水準等を参考に査定
公租公課	33,550,313	令和4年度実学に基づき査定
損害保険料	458,053	契約額、一般水準等を参考に査定
その他費用	425,407	CATV使用料及び各点検費用を考慮して査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	132,988,748	
(4) 一時金の運用益	1,883,756	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	32,396,333	エンジニアリング・レポートを参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	102,476,171	
(7) 還元利回り	4.6%	
DCF法による価格	2,230,000,000	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	5,390,000,000	
土地比率	94.7%	
建物比率	5.3%	
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	対象不動産は市内でも最も繁華性の高い名古屋駅を中心に集積した高度商業地域の一角にあり、名古屋市のメイン道路である広小路通沿いに高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ地域である。名古屋駅はリニア新幹線の開通するほか周辺では再開発も計画されており、名古屋市の都心部として今後も発展を続けると見られる。加えて、対象建物は一定のグレードを持つ店舗事務所ビルであり、今後も将来にわたり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。	

(金額：円)



物件名	プライムアーバン代々木
鑑定評価額	357,000,000 円
鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2023 年 2 月 28 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	357,000,000	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	360,000,000	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)	22,290,000	
ア) 可能総収入	23,818,000	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	1,528,000	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)等を前提に査定
(2) 運営費用	6,812,000	
維持管理費	1,582,000	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	397,000	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	1,493,000	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
PM フィー	1,113,000	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	1,108,000	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	1,042,000	直近の実額を採用
損害保険料	43,000	直近の実額を採用
その他費用	34,000	CATV 使用料
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	15,478,000	
(4) 一時金の運用益	17,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,546,000	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))	12,949,000	
(7) 還元利回り	3.6%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
DCF 法による価格	355,000,000	
割引率	3.4%	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	3.8%	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	329,000,000	
土地比率	74.2%	
建物比率	25.8%	
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	プライムアーバン西新宿Ⅱ
鑑定評価額	1,020,000,000円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年2月28日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,020,000,000	D C F 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	1,030,000,000	標準化純収益（N C F）を還元利回りで還元して試算
(1) 運営収益（ア）－イ）	54,876,779	
ア）可能総収入	57,668,491	市場賃料水準等に基づき査定
イ）空室損失等	2,791,712	中長期的な平準化した空室率に基づき査定
(2) 運営費用	15,333,745	
維持管理費	2,232,096	現行契約・収支実績に基づき査定
水道光熱費	837,036	収支実績等に基づき査定
修繕費	2,819,179	原状回復費用、並びにE R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	1,597,186	現行契約に基づき査定
テナント募集費用等	1,630,405	現行契約に基づき査定
公租公課	3,114,100	2022年度資料に基づき査定
損害保険料	85,520	損害保険料一覧に基づき査定
その他費用	3,018,223	収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2) )	39,543,034	
(4) 一時金の運用益	41,244	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	4,462,000	E R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 (N C F = (3) + (4) - (5) )	35,122,278	
(7) 還元利回り	3.4%	類似の賃貸マンションの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
D C F 法による価格	1,010,000,000	
割引率	3.4%	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	3.6%	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	686,000,000	
土地比率	73.3%	
建物比率	26.7%	
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	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ
鑑定評価額	694,000,000 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	694,000,000	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	702,000,000	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)	48,048,344	
ア) 可能総収入	50,419,772	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	2,371,428	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	12,788,140	
維持管理費	1,805,208	現行契約額を妥当と判断し計上
水道光熱費	813,780	過年度実績額を参考に査定
修繕費	4,493,264	修繕費についてエンジニアリング・レポートにおける修繕費相当額の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	1,441,654	現行契約額を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	2,035,494	類似不動産の水準を参考に査定
公租公課	1,823,400	2022 年度実績額に基づいて査定
損害保険料	87,050	実績額を妥当と判断し計上
その他費用	288,290	過年度実績額を参考に査定し、計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	35,260,204	
(4) 一時金の運用益	36,083	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	6,526,930	エンジニアリング・レポートにおける更新費相当額の年平均額に、CM フィーを考慮の上査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	28,769,357	
(7) 還元利回り	4.1%	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、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
DCF 法による価格	690,000,000	
割引率	3.9%	類似不動産の取引利回り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し、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.3%	上記還元利回りを基礎として、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	516,000,000	
土地比率	83.6%	
建物比率	16.4%	
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	-	



物件名	プライムアーバン品川西
鑑定評価額	472,000,000 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	472,000,000	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	476,000,000	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)	42,346,595	
ア) 可能総収入	44,510,603	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	2,164,008	現行空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	11,292,072	
維持管理費	2,013,204	現行契約額を妥当と判断し、計上
水道光熱費	453,461	過年度実績額を参考に査定し、計上
修繕費	3,952,008	修繕費について、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	993,568	現行契約額を妥当と判断し、計上
テナント募集費用等	1,796,154	類似不動産の費用水準等を参考に査定し、計上
公租公課	1,795,300	2022 年度実績額に基づいて査定
損害保険料	79,087	実績額を妥当と判断し、計上
その他費用	209,290	過年度実績額を参考に査定し、計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	31,054,523	
(4) 一時金の運用益	61,080	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	11,590,108	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))	19,525,495	
(7) 還元利回り	4.1%	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、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
DCF 法による価格	470,000,000	
割引率	3.9%	類似不動産の取引利回りと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し、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
最終還元利回り	4.3%	上記還元利回りを基礎として、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	449,000,000	
土地比率	81.9%	
建物比率	18.1%	
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	-	



物件名	プライムアーバン駒込
鑑定評価額	455,000,000 円
鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2023年2月28日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	455,000,000	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	452,000,000	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)	36,433,000	
ア) 可能総収入	38,519,000	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	2,086,000	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	9,768,000	
維持管理費	2,083,000	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	1,131,000	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	1,946,000	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
PMフィー	1,130,000	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	1,310,000	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	2,062,000	直近の実額を採用
損害保険料	70,000	直近の実額を採用
その他費用	36,000	CATV使用料
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	26,665,000	
(4) 一時金の運用益	27,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	8,169,000	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))	18,523,000	
(7) 還元利回り	4.1%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
DCF法による価格	456,000,000	
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、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.3%	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	550,000,000	
土地比率	88.9%	
建物比率	11.1%	
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	—	



物件名	プライムアーバン葛西Ⅱ
鑑定評価額	1,030,000,000円
鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2023年2月28日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,030,000,000	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	1,040,000,000	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)	64,103,000	
ア) 可能総収入	66,888,000	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	2,785,000	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	16,540,000	
維持管理費	2,761,000	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	828,000	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	4,567,000	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
PMフィー	1,921,000	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	2,905,000	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	3,057,000	直近の実額を採用
損害保険料	93,000	直近の実額を採用
その他費用	408,000	CATV使用料
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	47,563,000	
(4) 一時金の運用益	96,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	6,224,000	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))	41,435,000	
(7) 還元利回り	4.0%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
DCF法による価格	1,020,000,000	
割引率	3.8%	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	4.2%	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	560,000,000	
土地比率	57.7%	
建物比率	42.3%	
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	—	



物件名	プライムアーバン浅草
鑑定評価額	354,000,000円
鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2023年2月28日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	354,000,000	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	356,000,000	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)	31,201,000	
ア) 可能総収入	32,582,000	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	1,381,000	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	10,235,000	
維持管理費	2,104,000	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	1,005,000	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	2,306,000	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
PMフィー	1,579,000	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	1,723,000	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	1,454,000	直近の実額を採用
損害保険料	58,000	直近の実額を採用
その他費用	6,000	共架料
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	20,966,000	
(4) 一時金の運用益	24,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	6,385,000	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))	14,605,000	
(7) 還元利回り	4.1%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
DCF法による価格	353,000,000	
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、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.3%	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	247,000,000	
土地比率	81.4%	
建物比率	18.6%	
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	—	



物件名	プライムアーバン行徳駅前
鑑定評価額	575,000,000 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2月28日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	575,000,000	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	580,000,000	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)	32,333,000	
ア) 可能総収入	34,034,000	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	1,701,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	7,291,000	
維持管理費	1,556,000	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	320,000	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	1,828,000	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	925,000	現行の報酬率、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	1,047,000	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	1,568,000	2022年度課税標準額に基づき査定
損害保険料	47,000	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	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))	25,042,000	
(4) 一時金の運用益	24,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,035,000	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))	22,031,000	
(7) 還元利回り	3.8%	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	570,000,000	
割引率	3.6%	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	3.9%	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	371,000,000	
土地比率	64.2%	
建物比率	35.8%	
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 本件取引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	42.7
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	186,306	30,681	216,987	19.8
宿泊施設	—	6,250	6,250	0.6
その他	4,900	—	4,900	0.4
取得(予定)価格合計 (エリア別)	925,152	173,381	1,098,534	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。

