

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)
プライムアーバン東中野コート (注2)	居住用施設	2022年 3月8日	2022年 3月15日	非開示 (注3)	7,020

(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) 現在の物件名称は「ACOLT 新宿落合」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

(注3) 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。

(注4) 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)
野村不動産東日本橋ビル	オフィス	2022年 3月8日	2022年 9月15日 (準共有持分50%)	非開示 (注2)	2,260	1,835	424
			2023年 3月15日 (準共有持分50%)		2,260	1,822	437

(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。なお、取得物件の売主と同一です。

(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取引に媒介はありません。



(注 6) 本書の日付現在、本譲渡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。

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。本件取引は、事業会社との相互売買による資産の入替取引であり、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。今回の取得物件は、好立地かつコロナ禍で需要が一層高まっている広めの住戸（2LDK、3LDK など）が充実した大規模居住用施設という希少性の高い物件となります。また、譲渡物件は、外部成長戦略において入替での売却候補とする将来的な懸念が大きい物件ではありませんが、優良な居住用施設への入替と譲渡益の確保による投資主利益の向上が実現できると判断し、相手先と協議の結果、譲渡を決定いたしました。スポンサーが総合デベロッパーグループである強みを活かし、事業会社との強固なリレーションにより実現した取引であり、本件取引による資産入替により、ポートフォリオ・クオリティの向上も実現します。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。

なお、野村不動産東日本橋ビルの売却に伴い 2023 年 2 月期（2022 年 9 月 1 日～2023 年 2 月 28 日）に 398 百万円、2023 年 8 月期（2023 年 3 月 1 日～2023 年 8 月 31 日）に 414 百万円の譲渡益が発生する見込みです。本譲渡益については、今後の既存ポートフォリオの運用状況等を勘案しつつ、分配金水準の引き上げ又は将来的な安定分配を企図した内部留保に充てる予定です。

(参考) 各種指標の状況

	野村不動産東日本橋ビル (譲渡物件)	プライムアーバン東中野コート (取得物件)
NOI 利回り	4.1% (注 1)	4.4% (注 2)
償却後 NOI 利回り	3.0% (注 3)	3.7% (注 4)
築年数 (注 5)	32.4 年	12.9 年

- (注 1) 第 11 期（2021 年 2 月期）及び第 12 期（2021 年 8 月期）における 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 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) 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 4) 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 5) 譲渡物件については譲渡予定日時点、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。

	2022 年 1 月 27 日 公表済資産入替後	今回公表の 資産入替後
東京圏比率	83.7%	83.8%



### 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

プライムアーバン東中野コート

<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 JR 中央・総武線「東中野」駅から徒歩 8 分、都営地下鉄大江戸線「東中野」駅から徒歩 12 分、東京メトロ東西線「落合」駅から徒歩 8 分と 3 駅複数路線の利用が可能であり、新宿・六本木・飯田橋・大手町等ビジネス・商業集積地へのアクセスに優れるなど、交通利便性が高いこと。
- ・本物件周辺地にはスーパーマーケット等が立地し、「東中野」駅前・「落合」駅前には各種商業施設が集積するなど、生活利便性が高いこと。
- ・本物件の住戸プランは 1R・1K (25.24~27.67 m<sup>2</sup>) タイプ、1LDK (44.31~46.42 m<sup>2</sup>) タイプ、2LDK (55.41~68.83 m<sup>2</sup>) タイプ及び 3LDK (82.92~104.54 m<sup>2</sup>) タイプで構成されており、都内の主要なビジネスエリアに通勤するシングル・DINKS・ファミリー層の安定した需要が見込めること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		プライムアーバン東中野コート
特定資産の種類		不動産
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	東京都新宿区北新宿四丁目 9 番地 4、9 番地 5
	住居表示	東京都新宿区北新宿四丁目 9 番 12 号
立地		JR 中央・総武線「東中野」駅 徒歩 8 分 都営地下鉄大江戸線「東中野」駅 徒歩 12 分 東京メトロ東西線「落合」駅 徒歩 8 分
竣工日 <sup>(注1)</sup>		2009年4月20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		173戸
設計者		株式会社久米設計
施工者		戸田・京王建設共同企業体
建築確認機関		財団法人日本建築センター
面積 <sup>(注1)</sup>	土地	3,025.78 m <sup>2</sup>
	建物	9,235.40 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		80% <sup>(注2)</sup>
容積率		316.4% <sup>(注3)</sup>
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先 <sup>(注4)</sup>		三井不動産レジデンシャルリース株式会社
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社
マスターリース種別 <sup>(注5)</sup>		パス・スルー型
地震リスク分析 (PML) <sup>(注6)</sup>		5.87% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2022年2月付地震 PML 評価報告書によります。)
特記事項		-
取得予定価格		7,020 百万円
鑑定評価額 (評価方法等)		8,020 百万円 (収益還元法 価格時点: 2022 年 2 月 1 日) (評価機関: 大和不動産鑑定株式会社)
鑑定 NOI <sup>(注7)</sup>		309 百万円
賃貸状況 (2022 年 2 月 28 日時点) <sup>(注8)</sup>		



テナントの総数	1				
賃貸事業収入（年間）	349百万円（共益費込）				
敷金・保証金	493百万円				
稼働率	98.7%				
賃貸面積	8,253.56 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	8,361.15 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率 <sup>(注9)</sup>	2018年 1月末	2019年 1月末	2020年 1月末	2021年 1月末	2022年 1月末
	96.4%	98.8%	97.5%	97.9%	96.5%

(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 60%に、防火地域における耐火建築物であることによる割増及び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80%となっています。

(注3) 容積率について

本物件の土地の指定容積率は第一種住居地域の 400%ですが、道路幅員制限に該当するため西側道路幅員（7.91m）に用途地域ごとに定められた割合（100分の40）を乗じ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に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が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

2022年2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2月28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2月28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2月28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2月28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

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

野村不動産東日本橋ビル

<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		野村不動産東日本橋ビル			
特定資産の種類		不動産			
所在地 (注1)	地番	東京都中央区東日本橋一丁目118番1他8筆			
	住居表示	東京都中央区東日本橋一丁目1番7号			
立地		都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅 徒歩2分 都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅 徒歩3分 JR総武線「馬喰町」駅 徒歩8分			
竣工日(注1)		1990年9月28日			
主な用途(注1)		事務所・倉庫			
構造(注1)		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建			
面積(注1)	土地	918.56㎡(注2)			
	建物	6,704.53㎡			
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)		4.95%(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"> <li>・プロパティ・マネジメント委託先の野村不動産株式会社は投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。</li> <li>・本物件の土地の一部に、東京都を地上権者とし、地下鉄道施設所有を目的とする区分地上権が設定されています。</li> </ul>			
取得価格		3,570百万円			
譲渡予定価格		4,520百万円			
帳簿価格(注5)		3,657百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		862百万円			
鑑定評価額(評価方法等)		4,350百万円(収益還元法 価格時点:2021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)		193百万円			
賃貸状況(2022年3月8日現在)(注7)					
テナントの総数		8			
賃貸事業収入(年間)		269百万円(共益費込)			
敷金・保証金		227百万円			
稼働率		100.0%			
賃貸面積		4,554.98㎡			
賃貸可能面積		4,554.98㎡			
過去の稼働率	2018年1月末	2019年1月末	2020年1月末	2021年1月末	2022年1月末
	100.0%	100.0%	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) 本物件の敷地面積のうち、南側境界に沿って、約57.92㎡が現況通路として使用されています。

(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、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。

「賃貸可能面積」は、本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

取得物件の売主及び譲渡物件の譲渡先(以下、併せて「本件取引先」といいます。)は、国内の同一の株式会社ですが、本件取引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、各譲渡予定日に、譲渡先より本物件の準共有持分に応じた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、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)

2022年3月8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3月15日 取得物件の取得



2022年9月15日 譲渡物件の譲渡（準共有持分50%）

2023年3月15日 譲渡物件の譲渡（準共有持分50%）

#### 9. 今後の見通し

本件取引が2022年8月期（2022年3月1日～2022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2022年8月期の予想の変更はありません。また、本件取引により、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）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、分配金水準の引き上げ又は将来的な安定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	プライムアーバン東中野コート
鑑定評価額	8,020,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年2月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	8,020,000,000	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	8,230,000,000	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－イ）	381,230,576	
ア) 可能総収入	405,948,114	市場賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	24,717,538	中長期的な平準化した空室率に基づき査定
(2) 運営費用	72,076,224	
維持管理費	18,084,756	管理規約、管理委託契約書等に基づき査定
水道光熱費	3,337,699	収支実績等に基づき査定
修繕費	7,926,385	原状回復費用、並びにER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	13,087,732	PM/BM業務タームシートに基づき査定
テナント募集費用等	8,687,052	PM/BM業務タームシートに基づき査定
公租公課	20,087,400	令和3年度資料等に基づき査定
損害保険料	561,800	保険料見積りに基づき査定
その他費用	303,400	収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 ( NOI = (1) - (2) )	309,154,352	
(4) 一時金の運用益	415,945	還元利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	13,367,833	ER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) )	296,202,464	
(7) 還元利回り	3.6%	類似の賃貸マンション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	7,930,000,000	
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	3.8%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	7,830,000,000	
土地比率	79.5%	
建物比率	20.5%	
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	<p>対象不動産は東京メトロ東西線「落合」駅の南東約610mに位置する。JR中央線・総武線「東中野」駅周辺には、店舗や生活利便施設も充実している。対象建物については、2009年竣工の物件であり、概ね良好な状態に管理されている。設備水準についても、競合する他の築浅物件と比較しても遜色のない水準にあり、ターゲットとなる単身者及びDINKS・ファミリー層等のニーズに十分対応できる水準となっている。以上より、同一需給圏内における賃貸市場において、対象不動産の競争力は標準的な水準にあるものと判断した。</p> <p>対象不動産は、前記の賃貸市場における競争力から、適切な運営管理を行うことにより比較的安定したキャッシュフローが期待できると判断される。以上を総合的に勘案し、売買市場における競争力は標準的な水準にあるものと判断した。</p>	





## (2) 譲渡物件

物件名	野村不動産東日本橋ビル
鑑定評価額	4,350,000,000円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2021年8月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,350,000,000	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	4,420,000,000	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)	278,644,000	
ア) 可能総収入	295,384,000	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	16,740,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	84,911,000	
維持管理費	30,000,000	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	16,300,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	7,844,000	過年度実績に基づく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	5,573,000	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	1,934,000	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	22,757,000	2021年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	303,000	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計上
その他費用	200,000	町会費等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	193,733,000	
(4) 一時金の運用益	2,178,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	19,220,000	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))	176,691,000	
(7) 還元利回り	4.0%	
DCF法による価格	4,280,000,000	
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	3,880,000,000	
土地比率	86.0%	
建物比率	14.0%	
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「東日本橋」駅周辺地区は、都心3区における東部の外郭を構成する地区の一つで、立地としては都心3区の中心部と比較してやや劣るものの、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅以外に都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅、JR総武本線「馬喰町」駅が利用可能であり都心各所への交通利便性に優れるほか、隣接エリアには古くからの繊維問屋街を要し、また最寄り駅の「東日本橋」駅から都営地下鉄浅草線を利用して羽田及び成田両空港への直通移動も可能であることから空路での移動に一定の優位性を有するといった立地特性も有しており、今後も安定したオフィス需要が見込まれる地区の一つである。</p> <p>対象建物は、平成2年築で、品等は同時期に建設されたビルとの比較では中位であり、また平成19年にリニューアル工事がなされていること等から、物件自体は相応に競争力を有している。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>	

## 【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	43.5
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	178,289	33,328	211,617	19.4
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)	911,385	176,803	1,088,189	100.0
投資比率(%) (注2)	83.8	16.2	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  
プライムアーバン東中野コート

