

平成 28 年 5 月 9 日

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 柳田 聡
(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 安部 憲生
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 岡田 賢一
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、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

No.	物件名称	用途	売買契約 締結予定日	取得予定日	売主	取得予定価格 ^(注1) (百万円)
1	Landport 柏沼南Ⅱ	物流施設	平成 28 年 5 月 17 日	平成 28 年 9 月 1 日	野村不動産株式会社	10,800
2	了徳寺大学新浦安キャンパス (底地) ^(注2)	その他 ^(注3) (底地)	平成 28 年 5 月 10 日	平成 28 年 5 月 26 日	学校法人了徳寺大学	4,900
合 計						15,700

(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) 本投資法人が当該物件の取得に際して付した名称です。

(注3) 「その他」とは、物流施設、商業施設、オフィス又は居住用施設以外の用途をいいます。

(注4) 取得予定資産は、いずれも現物不動産です。

(注5) 上記 2 物件は、自己資金及び借入金により取得する予定です。

上記 2 物件を総称して、以下「取得 2 物件」といいます。

(2) 譲渡予定資産の概要

No.	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 (百万円) (注1)	譲渡予定価格と 帳簿価格の 差異 (百万円)
1	NOF 日本橋本町ビル (49%) (注2)	オフィス	平成 28 年 5 月 17 日	平成 28 年 5 月 17 日	野村不動産 株式会社	11,270	10,449	820
2	NOF 溜池ビル	オフィス				4,500	4,801	△301
3	NOF 南新宿ビル	オフィス				2,380	2,213	166
4	NOF 品川港南ビル	オフィス	平成 28 年 5 月 17 日	平成 28 年 5 月 17 日	非開示 (注3)	10,633 (注4)	3,467	557 (注4)
5	横浜大通り公園ビル	オフィス					1,806	
6	JCB 札幌東ビル	オフィス					3,251	
7	プライムアーバン 幡ヶ谷	居住用 施設					469	
8	プライムアーバン 三軒茶屋Ⅱ	居住用 施設					483	
9	プライムアーバン 上北沢	居住用 施設					596	
合計					-	28,783	27,540	1,242

(注1) 譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注2) 本投資法人が保有する不動産を主たる信託財産とする信託の受益権のうち、その一部（準共有持分の割合：49%）を譲渡するものです。当該信託受益権のその他の部分（準共有持分の割合：51%）については、本投資法人が継続して保有します。

(注3) 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4) NOF 品川港南ビル、横浜大通り公園ビル、JCB 札幌東ビル、プライムアーバン幡ヶ谷、プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ及びプライムアーバン上北沢に係る譲渡は、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。

(注5) 譲渡予定資産のうち、NOF 日本橋本町ビル、NOF 溜池ビル、NOF 南新宿ビル及び NOF 品川港南ビルは不動産を主たる信託財産とする信託の受益権、その他の物件は現物不動産です。

上記 9 物件を総称して、以下「譲渡 9 物件」、そのうち野村不動産株式会社（以下「野村不動産」といいます。）へ譲渡する 3 物件を、以下「スポンサー譲渡 3 物件」、その他の 6 物件を、以下「非スポンサー譲渡 6 物件」といいます。

2. 本件取引の理由

本投資法人は、着実な資産規模の成長及びファンドブランドの確立を通じた中長期的な安定運用を実現するため、平成 27 年 11 月に「中長期運用戦略」を公表しました。中長期運用戦略は、本投資法人が国内最大級の総合型 REIT となったメリットを活かし、ポートフォリオの質的向上を目的として戦略的資産入替（SPR: Strategic Property Replacement）を実施することを主軸の 1 つとしています。本投資法人は、SPR を推進し、資産入替サイクルによって実現する、クオリティ、パフォーマンスの高位安定したサステナブル・ポートフォリオ^(注)の構築を目指しています。

今回、SPR の一環として、取得 2 物件の取得及び譲渡 9 物件の譲渡を決定しました。本件取引のポイントは、以下のとおりです。

(注) 「サステナブル・ポートフォリオの構築」の詳細については、平成 28 年 3 月 29 日付で公表した「本日公表の『資産の取得及び譲渡』に関するプレスリリース」についての補足説明資料」2 頁をご参照ください。

■ スポンサーとの交換ディールの実現

～「賃貸バリューチェーン」の活用による相互成長の加速化～

優れた立地に所在し築年数が経過したスポンサー譲渡 3 物件（譲渡予定価格合計約 181 億円）について、スポンサーである野村不動産へ売却し、その一方で野村不動産が開発した先進的物流施設「Landport」

シリーズの物件を取得します。

なお、スポンサー譲渡 3 物件の譲渡に係る売買契約においては、野村不動産が再開発した場合に、再開発後の物件を野村不動産が売却する際における優先交渉権を本投資法人に付与する旨が規定される予定です。

本投資法人は、今後も「物件取得パイプライン」及び「マネジメントパイプライン」^(注) から構成される「賃貸バリューチェーン」を積極的に活用し、相互成長の加速化を図ります。

(注) 合併前の野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人（総称して、以下「合併前 3REIT」といいます。）の合併を機に、野村不動産グループ 4 社（野村不動産、野村不動産投資顧問株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社及び株式会社ジオ・アカマツ）は、賃貸資産の企画・開発及び保有運営における情報とノウハウの共有による商品性・顧客満足度の向上、ハード・ソフト両面におけるブランド価値の向上を目的とする「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。

■ 資産入替計画の前倒し

～過去最大規模となる、9 物件・287 億円の譲渡及び 2 物件・157 億円の取得～

合併によって国内最大級の総合型 REIT となった本投資法人ならではの取引として、リスク許容度の向上を活用した大型取引かつセクターを跨いだ、クロスオーバー・ディールを実施します。なお本件取引には、大学の底地物件への投資を含みます。

これによる譲渡 9 物件の譲渡予定価格の合計は 287 億円であり、合併前 3REIT の運用期間を含めて、過去最大規模の資産売却取引となりますが、これと共に、取得 2 物件を取得予定価格合計 157 億円で取得する大型取引です。

また、現在の不動産売買マーケットを勘案し、中長期運用戦略における資産入替計画を前倒しすることによって、築年数の低下をはじめとしたポートフォリオ・クオリティ向上の早期実現を目指します。

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及び評価点

① Landport 柏沼南 II

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

<取得ハイライト>

- 野村不動産が開発する先進的かつ高機能物流施設「Landport」シリーズの新築物件であり、テナントニーズへの細やかな対応をはじめとする高いブランド力を有する。
- 本投資法人が保有する「Landport」シリーズは、本物件を含め 7 棟・約 30 万 7 千㎡、取得（予定）価格合計 846.1 億円の規模に達する予定であり、過去 1 年間の平均稼働率は 99.8%^(注) と、高稼働率を維持。
- 野村不動産は、「Landport」シリーズの開発を継続的に進めており、日本国内において 7 棟・約 39 万㎡を超える規模の開発を推進中であることから、今後も野村不動産グループとの賃貸バリューチェーンを活用した継続的な取得が期待できる。

(注) 平成 27 年 4 月から平成 28 年 3 月までの平均稼働率であり、本物件は平成 28 年 4 月 13 日竣工のため平均稼働率の算定上考慮していません。

(ア) 立地特性

- ・ 都心から 30km 圏内がかつ常磐自動車道「柏 IC」から約 12km、及び国道 16 号線近傍に位置する好立地であり、国内第 2 位^(注)の貨物取扱高を誇る千葉港をはじめとした東京湾岸エリアや首都圏の大消費地とのアクセスに優れること。

(注) 平成 27 年千葉県港湾統計年報に基づいています。

- ・ 工業専用地域に立地しているため、24 時間の物流業務が可能であること。
- ・ 千葉県屈指のベッドタウンが近隣に控え、さらには JR 常磐線「我孫子駅」へ専用シャトルバスが運行されることにより、広範囲からの雇用確保が可能であること。

(イ) 建物特性

- ・ 1階、2階両フロアのバースへ接車可能な3階建のスロープ型施設であり、また、梁下有効高さ5.5m～6.5m、柱スパン11m×11mグリッド採用、さらには余剰容積率を活用したメザニン設置などで増床が可能で、季節による需要の増減や入居後の物流量の増加に対応できるなど、高機能かつ様々なテナント需要に対応可能であること。
- ・ 敷地内駐車場や事務所スペース、充実したカフェテリアスペース及び更衣室等が確保されており、就労環境に配慮した施設仕様となっていること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		Landport 柏沼南Ⅱ
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	千葉県柏市若白毛字新山 1043-1 他 49 筆
	住居表示	千葉県柏市若白毛 1040 番 1
立地		常磐自動車道「柏 IC」より 12.3km
竣工日(注1)		平成 28 年 4 月 13 日
主な用途(注1)		倉庫
構造(注1)		鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
地震リスク分析 (PML)(注2)		4.57% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の平成 28 年 5 月付「地震 PML 評価報告書」によります。)
設計者		株式会社銭高組一級建築士事務所
構造計算者		株式会社銭高組一級建築士事務所
施工者		株式会社銭高組東京支社
建築確認機関		株式会社国際確認検査センター
面積(注1)	土地	49,164.98 m ²
	建物	51,485.62 m ²
所有形態	土地	使用収益権(注3)
	建物	所有権
建ぺい率		70%(注4)
容積率		200%(注4)
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
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の土地は、柏市沼南中央土地区画整理組合を施行者とする柏都市計画事業沼南中央土地区画整理事業の施行地区内に所在する仮換地及び保留地です。保留地の所有権は、土地区画整理法(昭和 29 年法律第 119 号。その後の改正を含みます。)により、換地処分の公告の日の翌日に施行者が取得しますが、保留地に係る売買契約において、同日に本投資法人が施行者から当該保留地を取得すること及び換地処分に伴う登記の完了後に所有権移転登記が行われることが定められています。なお、本日現在、換地処分は平成 29 年 9 月に行われる予定です。 ・ 本投資法人は、保留地に係る売買契約に基づき、保留地に係る使用収益権の設定を受けますが、換地処分に伴う登記が完了するまでの間に当該使用収益権を譲渡する場合、施行者の承認が必要です。 ・ 本物件の土地の境界については、換地処分の際に最終的に確定される予定です。 ・ プロパティ・マネジメント委託先の野村不動産及び野村不動産パートナーズ株式会社は、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該当します。
取得予定価格		10,800 百万円
鑑定評価額 (評価方法等)		11,000 百万円(収益還元法 価格時点:平成 28 年 4 月 30 日) (評価機関:日本ヴァリュアーズ株式会社)
鑑定 NOI(注6)		530 百万円
賃貸状況(平成 28 年 5 月 9 日現在)(注7)		
テナントの総数		2
テナント名		非開示

賃貸事業収入	非開示				
敷金・保証金	非開示				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	50,539.27 m ²				
賃貸可能面積	50,539.27 m ²				
過去の稼働率（注8）	平成24年 2月末	平成25年 2月末	平成26年 2月末	平成27年 2月末	平成28年 2月末
	-	-	-	-	-

(注1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地（地番）」及び「面積（土地）」は、仮換地前の従前地の地番及び面積を記載しています。仮換地指定通知書及び保留地台帳に記載されている本物件土地の面積（仮換地及び保留地の面積の合計）は、36,415 m²です。なお、本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

「竣工日」、「主な用途」、「構造」及び「面積（建物）」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) 所有形態について

取得予定日において本投資法人が取得する権利は、仮換地指定に基づく仮換地の使用収益権及び保留地に係る売買契約に基づく保留地の使用収益権です。仮換地の所有権は、換地処分公告の日の翌日に本投資法人が取得し、保留地の所有権は、同日に、施行者が取得した上、本投資法人が施行者より譲り受ける予定です。

(注4) 建ぺい率・容積率について

建ぺい率及び容積率は、仮換地及び保留地に関する数値を記載しています。なお、本物件の所在地が工業専用地域に属するため、建ぺい率は本来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) 鑑定NOIについて

平成28年4月30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

「テナント名」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、本日現在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、本日現在における賃貸が可能な合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。)を記載しています。

(注8) 過去の稼働率について

平成28年4月12日までの期間については、建物が未竣工であり該当事項はありません。平成28年4月13日以降については、該当期間が短いため、記載していません。

② 了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

<取得ハイライト>

- セクターを限定しない総合型 REIT ならではの大学底地物件への投資。
- 50年に及ぶ長期事業用定期借地契約に基づく安定したキャッシュ・フローの獲得と、汎用性の高い立地特性。

(ア) 立地特性

- ・ 最寄駅である JR 京葉線「新浦安」駅は、東京駅まで直通 20 分、銀座駅まで 29 分と主要なビジネス・商業エリアへのアクセスに非常に優れ、更にエアポートリムジンバスの運行により羽田・成田各空港へも容易にアクセス可能な希少性の高いエリアであること。

- ・新浦安駅周辺は、近接する大型リゾート施設の開業にあわせて様々な商業施設、宿泊施設、ブライダル施設、分譲マンション及び医療施設等が計画的に開発・整備され、東京ベイサイドエリアの中でも美しい街並みが広がっており、汎用性の高い立地特性を有すること。

(イ) テナント特性

- ・賃借人である学校法人了徳寺大学は、少子高齢化社会において今後益々ニーズの高まる健康医療分野（理学療法、看護、整復医療）に特化した専門大学であり、かつ平成18年の創立以来、本物件及び本物件を敷地とする建物を唯一のキャンパスとしていることから、今後も継続的な利用が見込まれること。
- ・本物件取得予定日付で締結予定の50年間の長期事業用借地契約（当初20年間は解約不可）に裏付けられた高い継続性。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）			
特定資産の種類		不動産			
所在地 (注1)	地番	千葉県浦安市明海五丁目8番4他6筆			
	住居表示	千葉県浦安市明海五丁目8番1号			
主な利用駅		JR京葉線「新浦安」駅			
竣工日		-			
主な用途		-			
構造		-			
地震リスク分析 (PML)		-			
面積(注2)	土地	14,431.35㎡(注3)			
	建物	-			
所有形態	土地	所有権			
	建物	-			
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 (注4)		野村不動産パートナーズ株式会社			
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		4,900百万円			
鑑定評価額 (評価方法等)		5,090百万円(収益還元法 価格時点:平成28年4月1日) (評価機関:一般社団法人日本不動産研究所)			
鑑定NOI		191百万円(DCF法における初年度のNOI)			
賃貸状況(平成28年5月9日現在)(注5)					
テナントの総数		1			
テナント名		学校法人了徳寺大学			
賃貸事業収入		非開示			
敷金・保証金		非開示			
稼働率		-(注7)			
賃貸面積		14,431.35㎡			
賃貸可能面積		14,431.35㎡			
過去の稼働率(注6)	平成24年 2月末	平成25年 2月末	平成26年 2月末	平成27年 2月末	平成28年 2月末
	-	-	-	-	-

(注1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地(地番)」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。なお売主により決済日までに当該分筆登記完了予定です。

(注2) 面積について

面積については、本日現在本投資法人が取得を予定している部分が分筆されていないため、実測面積をもとに記載しています。

(注3) 日の出、明海及び高州地区地区計画に基づき、歩道として提供されている部分（約 246.1 m²）を含みます。

(注4) プロパティ・マネジメント委託先について

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) 賃貸状況について

「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」は、取得予定日付で効力を生ずる予定の賃貸借契約に記載の数値を記載していますが、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賃貸借契約に記載の契約面積を記載しています。「賃貸可能面積」は、実測面積を記載しています。

(注6) 稼働率及び過去の稼働率について

本日現在、売主が事業用不動産として自己使用しており、第三者に賃貸されていないため、稼働率及び過去の稼働率については該当事項はありません。

(2) 譲渡予定資産の内容

① NOF 日本橋本町ビル

物件の名称		NOF 日本橋本町ビル			
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権（準共有持分の割合：49%）（注1）			
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信託契約期間		平成 14 年 3 月 5 日から平成 34 年 2 月 28 日			
所在地 （注2）	地番	東京都中央区日本橋本町二丁目4番1他8筆			
	住居表示	東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号			
主な利用駅		東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅、 JR線「神田」駅、JR線「新日本橋」駅			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積（注2）	3,196.31 m ²			
	建ぺい率	100%（注3）			
	容積率	800%			
建物	所有形態	所有権			
	主な用途（注2）	事務所			
	竣工日（注2）	昭和36年4月19日新築、昭和43年4月16日増築			
	延床面積（注2）	29,430.67 m ²			
	構造（注2）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付8階建			
取得価格		10,486 百万円（注4）			
譲渡予定価格		11,270 百万円			
帳簿価格		10,449 百万円（注5）			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		820 百万円			
鑑定評価額	評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価			
	鑑定評価額	10,437 百万円（注6）			
	価格時点	平成 28 年 2 月 29 日			
賃貸状況（平成 28 年 5 月 9 日現在）（注7）					
テナントの総数		15			
賃貸事業収入		1,375 百万円			
敷金・保証金		950 百万円			
稼働率		98.9%			
賃貸面積		18,937.88 m ²			
賃貸可能面積		19,157.05 m ²			
稼働率の推移	平成 24 年 2 月末	平成 25 年 2 月末	平成 26 年 2 月末	平成 27 年 2 月末	平成 28 年 2 月末
	97.4%	95.9%	100.0%	96.4%	98.9%

(注1) 本投資法人が保有する不動産を主たる信託財産とする信託の受益権のうち、その一部（準共有持分の割合：49%）を譲渡するものです。当該信託受益権のその他の部分（準共有持分の割合：51%）については、本投資法人が継続して保有します。

(注2) 所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「敷地面積」、「主な用途」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(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) 取得価格について

「取得価格」は、当該信託受益権全部の取得価格に 100 分の 49 を乗じた数値を記載しています。

(注5) 帳簿価格について

「帳簿価格」は、当該信託受益権全部の帳簿価格に 100 分の 49 を乗じた数値を記載しています。

(注6) 鑑定評価額について

「鑑定評価額」は、本物件の鑑定評価書に記載の鑑定評価額に 100 分の 49 を乗じた数値を記載しています。

(注7) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、貸室の一部又は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（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を 1 テナントと数えています。

「賃貸事業収入」は、本日現在における本物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。）の合計を 12 倍した金額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

「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ています。）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、本日現在における賃貸が可能な合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

なお、上記のとおり、本物件の譲渡は、本投資法人が保有する不動産を主たる信託財産とする信託の受益権のうち、その一部を譲渡するものですが、賃貸状況については、当該信託財産の全部につき記載しています。

② NOF 溜池ビル

物件の名称		NOF 溜池ビル
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		平成 17 年 9 月 29 日から平成 37 年 9 月 30 日
所在地 (注 1)	地 番	東京都港区赤坂一丁目 130 番 12
	住居表示	東京都港区赤坂一丁目 1 番 14 号
主な利用駅		東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (注 1)	690.67 m ²
	建ぺい率	100% (注 2)
	容積率	700%
建物	所有形態	所有権
	主な用途 (注 1)	事務所
	竣工日 (注 1)	昭和 34 年 8 月 10 日
	延床面積 (注 1)	6,478.50 m ²
	構造 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階・塔屋付 9 階建
取得価格		4,810 百万円
譲渡予定価格		4,500 百万円
帳簿価格		4,801 百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		△301 百万円
鑑定評価額	評価方法	株式会社鑑定法人エイスクエアによる鑑定評価
	鑑定評価額	4,480 百万円
	価格時点	平成 28 年 2 月 29 日
賃貸状況 (平成 28 年 5 月 9 日現在) (注 3)		
テナントの総数	15	
賃貸事業収入	316 百万円	
敷金・保証金	256 百万円	
稼働率	100.0%	
賃貸面積	4,715.20 m ²	
賃貸可能面積	4,715.20 m ²	

稼働率の推移	平成 24 年 2月末	平成 25 年 2月末	平成 26 年 2月末	平成 27 年 2月末	平成 28 年 2月末
	95.6%	97.4%	85.4%	100.0%	100.0%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「敷地面積」、「主な用途」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。「竣工日」については、登記簿に記載がないため、建築基準法に基づく検査済証の発行日を記載しています。

(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) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、貸室の一部又は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（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を 1 テナントと数えています。

「賃貸事業収入」とは、本日現在における本物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。）の合計を 12 倍した金額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

「賃貸面積」は、本日現在テナントに賃貸されている面積を記載しています。

「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、本日現在における賃貸が可能な合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みません。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回る場合があります。）を記載しています。

③ NOF 南新宿ビル

物件の名称		NOF 南新宿ビル
特定資産の種類		不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社
信託契約期間		平成 15 年 1 月 30 日から平成 35 年 3 月 31 日まで
所在地 (注 1)	地番	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 32 番 4、同番 11
	住居表示	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 32 番 7 号
主な利用駅		J R 線「新宿」駅、J R 線「代々木」駅、東京メトロ副都心線・丸の内線、都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (注 1)	545.87 m ² (注 2)
	建ぺい率	100% (注 3)
	容積率	600%
建物	所有形態	所有権
	主な用途 (注 1)	事務所・店舗・駐車場
	竣工日 (注 1)	昭和 61 年 3 月 4 日
	延床面積 (注 1)	3,160.05 m ²
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建
取得価格		2,210 百万円
譲渡予定価格		2,380 百万円
帳簿価格		2,213 百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		166 百万円
鑑定評価額	評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価
	鑑定評価額	2,210 百万円
	価格時点	平成 28 年 2 月 29 日
賃貸状況 (平成 28 年 5 月 9 日現在) (注 4)		
テナントの総数	6	
賃貸事業収入	150 百万円	
敷金・保証金	154 百万円	
稼働率	100.0%	
賃貸面積	2,464.71 m ²	
賃貸可能面積	2,464.71 m ²	

稼働率の推移	平成 24 年 2月末	平成 25 年 2月末	平成 26 年 2月末	平成 27 年 2月末	平成 28 年 2月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「敷地面積」、「主な用途」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」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) 敷地面積について

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 43.03 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、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) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、貸室の一部又は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（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を 1 テナントと数えています。

「賃貸事業収入」とは、本日現在における本物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。）の合計を 12 倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

「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、本日現在における賃貸が可能な合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みません。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回る場合があります。）を記載しています。

④ NOF 品川港南ビル

物件の名称		NOF 品川港南ビル
特定資産の種類		不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
信託契約期間		平成 15 年 12 月 8 日から平成 35 年 12 月 31 日まで
所在地 (注 1)	地番	東京都品川区東品川一丁目 58 番 1、同番 2
	住居表示	東京都品川区東品川一丁目 2 番 5 号
主な利用駅		J R 線、京急線「品川」駅
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (注 1)	3,240.30 m ²
	建ぺい率	70% (注 2)
	容積率	300%
建物	所有形態	所有権
	主な用途 (注 1)	事務所・車庫
	竣工日 (注 1)	昭和 62 年 11 月 17 日
	延床面積 (注 1)	10,077.02 m ²
	構造 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建
取得価格		3,460 百万円
譲渡予定価格		非開示 (注 3)
帳簿価格		3,467 百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示 (注 3)
鑑定評価額	評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価
	鑑定評価額	3,310 百万円
	価格時点	平成 28 年 2 月 29 日
賃貸状況 (平成 28 年 5 月 9 日現在) (注 4)		
テナントの総数	6	
賃貸事業収入	232 百万円	
敷金・保証金	193 百万円	
稼働率	74.6%	
賃貸面積	5,458.37 m ²	

賃貸可能面積	7,378.55㎡				
稼働率の推移	平成24年 2月末	平成25年 2月末	平成26年 2月末	平成27年 2月末	平成28年 2月末
	79.5%	85.5%	93.7%	100.0%	87.4%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地(地番)」、「敷地面積」、「主な用途」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」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

本物件の所在地が準工業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3) 本物件を含む非スポンサー譲渡6物件の譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約における譲渡です。個々の物件の譲渡予定価格について、譲渡先より開示についての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。

(注4) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、貸室の一部又は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(実際の利用者たる転借人)に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。

「賃貸事業収入」とは、本日現在における本物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料(住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。)の合計を12倍した金額(千円未満を切り捨てています。)に記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

「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)に記載しています。

「賃貸面積」は、本日現在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、本日現在における賃貸が可能な合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みません。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。)に記載しています。

⑤ 横浜大通り公園ビル

物件の名称		横浜大通り公園ビル
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	神奈川県横浜市中区蓬莱町二丁目4番1
	住居表示	神奈川県横浜市中区蓬莱町二丁目4番地1(注2)
主な利用駅		JR線、横浜市営地下鉄線「関内」駅
土地	所有形態	所有権
	敷地面積(注1)	806.01㎡
	建ぺい率	100%(注3)
	容積率	757.90%(注4)
建物	所有形態	所有権
	主な用途(注2)	事務所・車庫
	竣工日(注2)	平成元年3月10日
	延床面積(注2)	6,445.72㎡
	構造(注2)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
取得価格		1,810百万円
譲渡予定価格		非開示(注5)
帳簿価格		1,806百万円
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	日本ヴァリュアーズ株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	1,800百万円
	価格時点	平成28年2月29日
賃貸状況(平成28年5月9日現在)(注6)		
テナントの総数	18	
賃貸事業収入	158百万円	
敷金・保証金	114百万円	
稼働率	96.1%	
賃貸面積	4,070.91㎡	

賃貸可能面積	4,234.62㎡				
稼働率の推移	平成24年 2月末	平成25年 2月末	平成26年 2月末	平成27年 2月末	平成28年 2月末
	100.0%	94.4%	92.4%	91.9%	100.0%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「敷地面積」、「主な用途」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」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) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

(注3) 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) 本物件に適用される容積率は、本来600%であるところ、建築基準法第59条の2を踏まえた横浜市市街地環境設計制度に基づき割増を受け、適用される容積率は757.90%となっています。

(注5) 本物件を含む非スポンサー譲渡6物件の譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約における譲渡です。個々の物件の譲渡予定価格について、譲渡先より開示についての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。

(注6) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、貸室の一部又は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（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。

「賃貸事業収入」とは、本日現在における本物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）に記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

「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、本日現在における賃貸が可能な合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

⑥ JCB 札幌東ビル

物件の名称		JCB 札幌東ビル
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	北海道札幌市中央区南一条西一丁目1番1
	住居表示	北海道札幌市中央区南一条西一丁目1番地1(注2)
主な利用駅		札幌市営地下鉄東豊線・南北線・東西線「大通」駅
土地	所有形態	所有権
	敷地面積(注1)	1,904.64㎡
	建ぺい率	100%(注3)
	容積率	800%
建物	所有形態	所有権
	主な用途(注1)	事務所・店舗・車庫
	竣工日(注1)	昭和41年10月26日
	延床面積(注1)	9,062.04㎡
	構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付7階建
取得価格		3,270百万円
譲渡予定価格		非開示(注4)
帳簿価格		3,251百万円
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	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価
	鑑定評価額	3,260百万円
	価格時点	平成28年2月29日
賃貸状況(平成28年5月9日現在)(注5)		
テナントの総数	1	
賃貸事業収入	非開示(注6)	
敷金・保証金	非開示(注6)	

稼働率	100.0%				
賃貸面積	9,062.04㎡				
賃貸可能面積	9,062.04㎡				
稼働率の推移	平成24年 2月末	平成25年 2月末	平成26年 2月末	平成27年 2月末	平成28年 2月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地(地番)」、「敷地面積」、「主な用途」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」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) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

(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) 本物件を含む非スポンサー譲渡6物件の譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約における譲渡です。個々の物件の譲渡予定価格について、譲渡先より開示についての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。

(注5) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、貸室の一部又は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(実際の利用者たる転借人)に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。

「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、本日現在における賃貸が可能な合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みません。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回る場合があります。)を記載しています。

(注6) 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。

⑦ プライムアーバン幡ヶ谷

物件の名称		プライムアーバン幡ヶ谷
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28番6
	住居表示	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番6号
主な利用駅		京王新線「幡ヶ谷」駅
土地	所有形態	所有権
	敷地面積(注1)	491.29㎡(注2)
	建ぺい率	70%(注3)
	容積率	160%(注4)
建物	所有形態	所有権
	主な用途(注1)	共同住宅
	竣工日(注1)	平成4年11月26日
	延床面積(注1)	695.20㎡
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
賃貸可能戸数		38戸
取得価格		469百万円
譲渡予定価格		非開示(注5)
帳簿価格		469百万円
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	株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価
	鑑定評価額	472百万円
	価格時点	平成28年2月29日
賃貸状況(平成28年5月9日現在)(注6)		
テナントの総数	1	
賃貸事業収入	27百万円	
敷金・保証金	2百万円	
稼働率	89.3%	

賃貸面積	581.23㎡				
賃貸可能面積	650.60㎡				
稼働率の推移	平成 24 年 2月末	平成 25 年 2月末	平成 26 年 2月末	平成 27 年 2月末	平成 28 年 2月末
	84.1%	97.2%	92.2%	100.0%	100.0%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「敷地面積」、「主な用途」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」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) 建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされる部分約 30.34 ㎡を含みます。

(注3) 建ぺい率について

本物件の所在地が第一種住居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（4.00m×40%）が優先されています。

(注5) 本物件を含む非スポンサー譲渡 6 物件の譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約における譲渡です。個々の物件の譲渡予定価格について、譲渡先より開示についての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。

(注6) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、貸室の一部又は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、当該マスターリース契約の賃借人を 1 テナントと数えて、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によりますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

「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、本日現在における賃貸が可能な合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によりますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

⑧ プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ

物件の名称		プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	東京都世田谷区太子堂二丁目 308 番 2
	住居表示	東京都世田谷区太子堂二丁目 4 番 16 号
主な利用駅		東急田園都市線・世田谷線「三軒茶屋」駅
土地	所有形態	所有権
	敷地面積(注1)	473.79 ㎡
	建ぺい率	80%・60%(注2)
	容積率	200%
建物	所有形態	所有権
	主な用途(注1)	共同住宅・店舗
	竣工日(注1)	平成 2 年 11 月 24 日
	延床面積(注1)	995.84 ㎡
	構造(注1)	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 6 階建
賃貸可能戸数		17 戸
取得価格		483 百万円
譲渡予定価格		非開示(注3)
帳簿価格		483 百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示(注3)
鑑定評価額	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	488 百万円

価格時点		平成 28 年 2 月 29 日			
賃貸状況（平成 28 年 5 月 9 日現在）（注 4）					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入	30百万円				
敷金・保証金	8百万円				
稼働率	94.6%				
賃貸面積	766.96㎡				
賃貸可能面積	810.98㎡				
稼働率の推移	平成 24 年 2 月末	平成 25 年 2 月末	平成 26 年 2 月末	平成 27 年 2 月末	平成 28 年 2 月末
	100.0%	91.2%	100.0%	94.7%	100.0%

（注1）所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「敷地面積」、「主な用途」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」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

建ぺい率について、本物件の土地のうち北西側道路境界線から 20m 以内の部分は近隣商業地域 80%、20m を超える部分は第一種住居地域 60% となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

（注3）本物件を含む非スポンサー譲渡 6 物件の譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約における譲渡です。個々の物件の譲渡予定価格について、譲渡先より開示についての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。

（注4）賃貸状況について

「テナントの総数」は、貸室の一部又は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、当該マスターリース契約の賃借人を 1 テナントと数えて、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、日現在における本物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。）の合計を 12 倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

「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、本日現在における賃貸が可能な合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

⑨ プライムアーバン上北沢

物件の名称		プライムアーバン上北沢
特定資産の種類		不動産
所在地 (注 1)	地 番	東京都世田谷区上北沢五丁目 1212 番 1、同番 2
	住居表示	東京都世田谷区上北沢五丁目 21 番 22 号
主な利用駅		京王線「上北沢」駅、「八幡山」駅
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注 1）	939.52 ㎡
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
建物	所有形態	所有権
	主な用途（注 1）	共同住宅
	竣工日（注 1）	昭和 62 年 5 月 1 日
	延床面積（注 1）	1,612.00 ㎡
	構造（注 1）	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
賃貸可能戸数		29 戸
取得価格		597 百万円
譲渡予定価格		非開示（注 2）
帳簿価格		596 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	日本ヴァリュアーズ株式会社による鑑定評価

	鑑定評価額	601 百万円			
	価格時点	平成 28 年 2 月 29 日			
賃貸状況（平成 28 年 5 月 9 日現在）（注 5）					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入	41 百万円				
敷金・保証金	4 百万円				
稼働率	92.2%				
賃貸面積	1,276.75㎡				
賃貸可能面積	1,384.45㎡				
稼働率の推移	平成 24 年 2 月末	平成 25 年 2 月末	平成 26 年 2 月末	平成 27 年 2 月末	平成 28 年 2 月末
	100.0%	92.3%	89.5%	86.3%	88.8%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「敷地面積」、「主な用途」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」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) 本物件を含む非スポンサー譲渡 6 物件の譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約における譲渡です。個々の物件の譲渡予定価格について、譲渡先より開示についての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。

(注3) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、貸室の一部又は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、当該マスターリース契約の賃借人を 1 テナントと数えて、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、日現在における本物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。）の合計を 12 倍した金額（千円未満を切り捨てています。）に記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

「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、本日現在における賃貸が可能合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

4. 取得予定資産の売主の概要

(1) Landport 柏沼南 II

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	取締役社長 宮嶋 誠一
主な事業の内容	不動産業
資本金	2,000,000千円（平成28年3月31日現在）
設立年月日	昭和32年4月15日
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5.66%保有しています（平成28年2月29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。

(2) 了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）

商号	学校法人了徳寺大学
本店所在地	千葉県浦安市明海5丁目8番1号
代表者の役職・氏名	理事長 了徳寺 健二
主な事業の内容	大学運営
第1号 基本金・ 第4号 基本金 合計額	3,474,619,000円（平成27年5月29日現在）
設立年月日	平成18年4月1日
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。

5. 譲渡予定資産の譲渡先の概要

(1) スポンサー譲渡 3 物件

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	取締役社長 宮嶋 誠一
主な事業の内容	不動産業
資本金	2,000,000千円（平成28年3月31日現在）
設立年月日	昭和32年4月15日
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5.66%保有しています（平成28年2月29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。

(2) 非スポンサー譲渡 6 物件

当該各物件の譲渡先は、国内の同一の合同会社ですが、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

(1) Landport 柏沼南Ⅱ

物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	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)	—	—
取得時期	—	—

(2) 了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）

当該物件については、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。

7. 利害関係人等との取引

(1) 取得 2 物件

① Landport 柏沼南Ⅱの取得に係る取引

Landport 柏沼南Ⅱの取得に係る取引は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等との取引に該当します。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、利害関係者取引規程等に基づき、当該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 Landport 柏沼南Ⅱのプロパティ・マネジメント業務に係る取引

Landport 柏沼南Ⅱ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、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・マニュアル等に基づき、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。

③ 了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）のプロパティ・マネジメント業務に係る取引

了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）のプロパティ・マネジメント委託先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、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・マニュアル等に基づき、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。

(2) 譲渡 9 物件

① スポンサー譲渡 3 物件の譲渡に係る取引

スポンサー譲渡 3 物件の譲渡に係る取引は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等との取

引に該当します。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、利害関係者取引規程等に基づき、当該各物件の譲渡及び譲渡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 非スポンサー譲渡 6 物件の譲渡に係る取引

非スポンサー譲渡 6 物件の譲渡に係る取引に利害関係人等との取引はありません。

8. 媒介の概要

(1) 取得 2 物件

- ① Landport 柏沼南Ⅱ 当該物件の取得に係る取引に媒介はありません。
- ② 了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）

商号	野村證券株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目 9 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表執行役社長 永井 浩二
主な事業の内容	証券業
資本金	10,000,000,000 円（平成 28 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	大正 15 年 12 月 25 日
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社の完全親会社である野村ホールディングス株式会社は、資産運用会社の完全親会社である野村不動産ホールディングス株式会社の株式 33.80%（発行済株式総数に対する所有株式数の割合。平成 27 年 9 月 30 日時点）を保有する野村土地建物株式会社の完全親会社です。本投資法人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。
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	本投資法人が発行する野村不動産オフィスファンド投資法人第 2 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）に係る元利金支払事務取扱者に該当します。なお、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。
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。
媒介手数料	媒介先より開示の同意が得られていないため非開示とします。

(2) 譲渡 9 物件

譲渡 9 物件の譲渡に係る取引に媒介はありません。

9. 決済方法等

(1) 決済方法

① 取得 2 物件の取得に係る取引

了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）の売買代金については、取得予定日に、本投資法人が譲渡 9 物件の譲渡に伴って得られる自己資金により売主に対して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。Landport 柏沼南Ⅱの売買代金については、取得予定日に、借入金により売主に対して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 譲渡 9 物件の譲渡に係る取引

譲渡予定日に、譲渡先より譲渡物件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、譲渡 9 物件の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および今後の物件入替等を含めたポートフォリオ運営に使用する予定です。

(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

Landport 柏沼南Ⅱの取得に係る不動産売買契約については、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。当該売買契約に規定される予定の解約条項の内容等は以下のとおりです。なお、当該売買契約上の本投資法人の義務は、取引実行日において売買代金に相当する資金の調達を完了したことを前提条件とする予定です。

- ① 売主又は買主に当該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「違約当事者」という。）は、相手方当事者は、違約当事者に対し、期間を定めて債務の履行を催告し、違約当事者が当該期間内にかかる違反を是正しない場合には、当該売買契約を解除することができる。
- ② 当該売買契約が解除された場合には、相手方当事者は、違約当事者に対して違約金として売買代金の 20%相当額を請求できるものとする。
- ③ 売買代金の 20%相当額を超える損害が発生した場合において、当該当事者による違約当事者に対する当該 20%を超える金額の賠償の請求は妨げられないものとする。

（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。

10. 取得及び譲渡の日程（予定）

平成 28 年 5 月 10 日	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）の取得に係る売買契約の締結
平成 28 年 5 月 17 日	Landport 柏沼南Ⅱの取得に係る売買契約の締結 スポンサー譲渡 3 物件の譲渡に係る売買契約の締結及び譲渡（不動産及び信託受益権の引渡し） 非スポンサー譲渡 6 物件の譲渡に係る売買契約の締結及び譲渡（不動産及び信託受益権の引渡し）
平成 28 年 5 月 26 日	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）の取得（不動産の引渡し）
平成 28 年 9 月 1 日	Landport 柏沼南Ⅱの取得（不動産の引渡し）

11. 今後の見通し

本件取引によって譲渡益が発生する見込みですが、今後の資産入替等を含めたポートフォリオ運営における費用等の発生を想定しており、平成 28 年 8 月期（平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日）の運用状況に与える影響は軽微であるため、予想の変更はありません。

12. 鑑定評価書の概要

(1) 取得 2 物件

物件名	Landport 柏沼南 II
鑑定評価額	1,100,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	平成 28 年 4 月 30 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,100,000,000	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	1,100,000,000	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))	530,521,323	
(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))	529,203,951	
(7) 還元利回り	4.8%	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	11,000,000,000	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	13,300,000,000	
土地比率	60.0%	
建物比率	40.0%	
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	対象不動産は常磐自動車道「柏 IC」から約 12km、東京近郊を環状に結ぶ国道 16 号から約 1km の場所に位置し首都圏を広範囲にカバーできる立地条件を有している。また、24 時間の物流業務が可能な工業専用地域に属しており、専用バスの運行により広域からの雇用確保も可能な環境となっている。一方、建物は最新の設備、スペックを有する物流施設であり、同種不動産と比較しても競争力は高い。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) 本物件は、本投資法人及び資産運用会社と特別の利害関係を有しない第三者のみをテナントとする物件であり、当該項目を開示することにより、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。また、テナントから当該項目について開示することの了承を得られていません。そのため、当該項目は非開示としています。

物件名	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）
鑑定評価額	5,090,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 28 年 4 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,090,000,000	DCF 法により、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	-	(注)
(1) 運営収益 (ア) - イ)	-	
ア) 可能総収入	-	
イ) 空室損失等	-	
(2) 運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
PM フィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	-	
(4) 一時金の運用益	-	
(5) 資本的支出	-	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	-	
(7) 還元利回り	-	-
DCF 法による価格	5,090,000,000	
割引率	4.0%	類似の不動産の取引における投資利回り、対象不動産の更地としての価格や最有効使用に対す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	-	-
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>対象不動産の所在する浦安市明海地区においては、マンションや大学のほか、「東京ディズニーリゾート」への観光客の宿泊需要等を取り込んだホテル等も多く見られる。</p> <p>近年ではインバウンド需要に対応した新たなホテルの開発計画等も見られるエリアであり、今後もレジャー用途を中心とするエリアとして競争力を維持し、徐々に成熟していくと思料される。</p> <p>以上の事項等を勘案して鑑定評価額を決定した。</p>	

(注) 本鑑定は直接還元法による価格を算出していないため、数値を記載しておりません。

(2) 譲渡 9 物件

物件名	NOF 日本橋本町ビル
鑑定評価額	21,300,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	21,300,000,000	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	20,700,000,000	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)	1,301,794,948	
ア) 可能総収入	1,381,145,620	中長期的に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	79,350,672	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	345,407,955	
維持管理費	98,850,378	実績に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	91,953,840	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	28,060,000	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	23,432,309	実績に基づく報酬料率、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	19,866,483	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	80,692,000	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	1,251,150	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	1,301,795	予備費を査定の上、計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	956,386,993	
(4) 一時金の運用益	17,433,923	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	64,660,000	每期平均的に積み立てることを想定し、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))	909,160,916	
(7) 還元利回り	4.4%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,160,000,000	
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	4.6%	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	16,400,000,000	
土地比率	91.0%	
建物比率	9.0%	
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	—	

(注) 鑑定評価書に記載されている数値を記載しています。本件取引では、本投資法人が保有する不動産を主たる信託財産とする信託の受益権のうち、その一部（準共有持分の割合：49%）を譲渡する予定です。

物件名	NOF 溜池ビル	
鑑定評価額	4,480,000,000 円	
鑑定機関	株式会社鑑定法人エイスクエア	
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日	
(金額：円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	4,480,000,000	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	4,590,000,000	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)	331,799,671	
ア) 可能総収入	345,609,080	中長期的に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	13,809,409	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	115,362,541	
維持管理費	25,037,101	実績に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	26,629,510	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	10,617,000	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	8,512,421	実績に基づく報酬料率、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	2,025,979	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	35,055,000	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	285,530	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	7,200,000	USEN 視聴料をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NO I = (1)-(2))	216,437,130	
(4) 一時金の運用益	4,483,792	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	14,280,500	每期平均的に積み立てることを想定し、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))	206,640,422	
(7) 還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	4,480,000,000	
割引率	4.2%	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	4.8%	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	4,900,000,000	
土地比率	95.0%	
建物比率	5.0%	
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	—	

物件名	NOF 南新宿ビル	
鑑定評価額	2,210,000,000 円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日	
(金額：円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	2,210,000,000	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	2,250,000,000	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)	165,717,859	
ア) 可能総収入	176,836,755	中長期的に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	11,118,896	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	59,329,360	
維持管理費	11,815,362	実績に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	17,854,325	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	4,233,000	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	3,314,357	実績に基づく報酬料率、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	2,253,848	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	19,529,900	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	162,850	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	165,718	予備費を査定の上、計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	106,388,499	
(4) 一時金の運用益	2,364,141	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	9,960,000	每期平均的に積み立てることを想定し、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))	98,792,640	
(7) 還元利回り	4.4%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,190,000,000	
割引率	4.6%	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	4.6%	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	2,830,000,000	
土地比率	90.5%	
建物比率	9.5%	
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	—	

物件名	NOF 品川港南ビル	
鑑定評価額	3,310,000,000 円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日	
(金額：円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	3,310,000,000	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	3,320,000,000	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)	316,057,874	
ア) 可能総収入	333,975,897	中長期的に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	17,918,023	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	127,611,747	
維持管理費	33,356,172	実績に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	36,867,348	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	16,640,000	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	6,321,157	実績に基づく報酬料率、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	3,952,936	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	29,057,200	平成 27 年度実績を参考に計上
損害保険料	468,760	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	948,174	予備費を査定の上、計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	188,446,127	
(4) 一時金の運用益	4,133,314	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	39,680,000	每期平均的に積み立てることを想定し、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))	152,899,441	
(7) 還元利回り	4.6%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,300,000,000	
割引率	4.6%	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	4.8%	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	3,800,000,000	
土地比率	80.2%	
建物比率	19.8%	
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	横浜大通り公園ビル	
鑑定評価額	1,800,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日	
(金額:円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	1,800,000,000	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	1,800,000,000	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)	191,979,075	
ア) 可能総収入	200,250,497	中長期的に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	8,271,422	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	88,764,900	
維持管理費	19,076,388	実績に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	37,008,221	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	11,132,167	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	4,429,077	実績に基づく報酬料率、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	984,502	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	14,040,575	平成 27 年度実績を参考に計上
損害保険料	288,970	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	1,805,000	予備費を査定の上、計上
(3) 運営純収益 ($NOI = (1) - (2)$)	103,214,175	
(4) 一時金の運用益	2,171,575	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	8,336,917	毎期平均的に積み立てることを想定し、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 ($NCF = (3) + (4) - (5)$)	97,048,833	
(7) 還元利回り	5.4%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,800,000,000	
割引率	5.2%	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	5.6%	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	1,160,000,000	
土地比率	62.3%	
建物比率	37.7%	
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	JCB 札幌東ビル
鑑定評価額	3,260,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,260,000,000	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	3,270,000,000	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) - イ)	-	(注)
ア) 可能総収入	-	
イ) 空室損失等	-	
(2) 運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
PM フィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	193,297,000	
(4) 一時金の運用益	-	(注)
(5) 資本的支出	-	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	173,441,000	
(7) 還元利回り	5.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,240,000,000	
割引率	5.4%	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	5.2%	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	2,760,000,000	
土地比率	74.3%	
建物比率	25.7%	
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	—	

(注) 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。

物件名	プライムアーバン幡ヶ谷	
鑑定評価額	472,000,000 円	
鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所	
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日	
(金額：円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	472,000,000	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	482,000,000	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)	31,617,000	
ア) 可能総収入	33,213,000	中長期的に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	1,596,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	7,496,000	
維持管理費	1,874,000	実績に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	742,000	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	1,224,000	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	1,383,000	プロパティ・マネジメント業務委託契約書及び覚書に基づく
テナント募集費用等	940,000	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	1,290,000	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	43,000	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	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 ($NOI = (1) - (2)$)	24,121,000	
(4) 一時金の運用益	23,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,005,000	每期平均的に積み立てることを想定し、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 ($NCF = (3) + (4) - (5)$)	23,139,000	
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	472,000,000	
割引率	4.6%	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	5.0%	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	374,000,000	
土地比率	83.7%	
建物比率	16.3%	
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	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ
鑑定評価額	488,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	488,000,000	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	494,000,000	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)	34,995,451	
ア) 可能総収入	38,181,947	中長期的に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	3,186,496	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	8,512,512	
維持管理費	1,502,640	実績に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	765,492	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	2,133,159	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	1,200,000	プロパティ・マネジメント業務委託契約書及び覚書に基づく
テナント募集費用等	876,088	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	1,805,226	平成 27 年度実績を計上
損害保険料	54,930	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	174,977	消耗品費等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	26,482,939	
(4) 一時金の運用益	151,623	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,902,583	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	23,731,979	
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	486,000,000	
割引率	4.6%	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	5.0%	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	453,000,000	
土地比率	77.4%	
建物比率	22.6%	
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	プライムアーバン上北沢
鑑定評価額	601,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	601,000,000	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	608,000,000	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)	41,884,845	
ア) 可能総収入	45,136,242	中長期的に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	3,251,397	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	9,158,583	
維持管理費	1,260,000	実績に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	399,000	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	254,167	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	1,200,348	プロパティ・マネジメント業務委託契約書及び覚書に基づく
テナント募集費用等	1,873,245	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	1,804,430	平成 27 年度実績を計上
損害保険料	60,820	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	2,306,573	消耗品費等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	32,726,262	
(4) 一時金の運用益	89,757	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,045,000	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	29,771,019	
(7) 還元利回り	4.9%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	594,000,000	
割引率	4.7%	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	5.1%	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	619,000,000	
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	—	

以上

【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 2 物件の外観写真
- 参考資料 3 取得 2 物件の案内図

* 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.nre-mf.co.jp>

本件取引後のポートフォリオ概要

用途	地域 (注 1)	取得価格合計 (百万円)	投資比率 (%) (注 2)
オフィス	東京圏	268,414	33.7
	その他	71,930	9.0
	合計	340,344	42.8
商業施設	東京圏	95,317	12.0
	その他	44,836	5.6
	合計	140,153	17.6
物流施設	東京圏	137,030	17.2
	その他	10,040	1.3
	合計	147,070	18.5
居住用施設	東京圏	130,413	16.4
	その他	32,527	4.1
	合計	162,940	20.5
その他	東京圏	4,900	0.6
	合計	0	0
総計	-	795,407	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、取得価格に基づき、各用途及び地域の資産の取得価格合計がポートフォリオ全体の取得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 2 物件の外観写真

Landport 柏沼南 II



了德寺大学新浦安キャンパス（底地）



取得 2 物件の案内図

Landport 柏沼南Ⅱ



了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）

