

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（以下、「本取得」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. 取得予定資産の概要

物件名称	用途	売買契約 締結日	取得 予定日	売主	取得予定価格 (百万円) (注1)
Landport 東雲・安田倉庫 (準共有持分 51%)	物流施設	2023年 2月28日	2023年 4月3日 (注2)	野村不動産 株式会社	5,750
プラウドフラット菊川	居住用施設				2,720
プラウドフラット浅草					2,410
プラウドフラット錦糸町Ⅱ					2,030
MEFULL 茶屋町	商業施設				3,735
計					16,645

(注1) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除いた金額を記載しています。

(注2) 取得予定日は、売主及び買主が別途合意によって定めるその他の日（2023年3月24日までのいずれかの日に限ります。）に変更される場合があります。

(注3) 取得予定資産の取得に係る取引に媒介はありません。

(注4) 取得予定資産のうち、Landport 東雲・安田倉庫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。

以下、上記取得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. 本取得の理由

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、本物件の取得を決定しました。



### 3. 取得予定資産の内容

#### (1) Landport 東雲・安田倉庫

##### <本取得の理由>

本物件の取得にあたっては、主に以下の点を評価しました。

- ・本物件は、首都高速湾岸線「有明」ICまで約2.3kmに位置しており、日本国内の最大消費地である東京都心部をはじめ、神奈川県や千葉県、埼玉県といった首都圏を広域にカバーできる好立地に所在していること。
- ・また、りんかい線「東雲」駅より徒歩5分と、最寄り駅から徒歩で通勤できることから労働力確保の観点でも優れていること。
- ・本物件は野村不動産が開発した物流施設「Landport シリーズ」であり、高機能型物流施設として中長期的に安定運用が期待できること。

##### <取得予定資産の内容>

物件の名称		Landport 東雲・安田倉庫
特定資産の種類		信託受益権（準共有持分51%）
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	東京都江東区東雲二丁目19番3
	住居表示	東京都江東区東雲二丁目13番35号
立地		首都高速湾岸線「有明」ICまで約2.3km りんかい線「東雲」駅より徒歩5分
竣工日 <sup>(注1)</sup>		2020年5月8日
主な用途 <sup>(注1)</sup>		倉庫
構造 <sup>(注1)</sup>		鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
設計者		五洋建設株式会社 一級建築士事務所
施工者		五洋建設株式会社
建築確認機関		日本 ERI 株式会社
面積 <sup>(注1)</sup>	土地	10,863.95 m <sup>2</sup>
	建物	22,088.79 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権（51%）
	建物	所有権（51%）
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 <sup>(注2)</sup>		野村不動産株式会社 野村不動産パートナーズ株式会社
マスターリース会社		—
マスターリース種別		—
地震リスク分析（PML） <sup>(注3)</sup>		6.8%（SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2022年12月付地震PML評価報告書によります。）
特記事項		各準共有者は、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分を第三者に売却しようとする場合には、他の準共有者に、一定期間、本物件の取得に係る優先交渉権を与えることとされています。
取得予定価格		5,750 百万円
鑑定評価額 （評価方法等）		6,080 百万円（収益還元法 価格時点：2023年1月1日） （評価機関：大和不動産鑑定株式会社）
鑑定 NOI <sup>(注4)</sup>		230 百万円
賃貸状況（2023年2月28日時点） <sup>(注5)</sup>		
テナントの総数		1
テナント名		非開示
賃貸事業収入（年間）		非開示



敷金・保証金	非開示				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	22,064.88㎡				
賃貸可能面積	22,064.88㎡				
過去の稼働率 <sup>(注6)</sup>	2019年 2月末	2020年 2月末	2021年 2月末	2022年 2月末	2023年 2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) 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4) 鑑定 NOI について

2023年1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）に、本投資法人が取得予定の不動産信託受益権の準共有持分の割合（51.00%）を乗じた数値を記載しています

(注5) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、本日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

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

「稼働率」は、本日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

「賃貸面積」は、本日時点でエンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、本日時点で、本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積（共有部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を算出しています。

(注6) 過去の稼働率について

2020年2月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。過去の稼働率は、売主から入手した情報に基づくものです。

## (2) プラウドフラット菊川

### <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、都営地下鉄新宿線「菊川」駅から徒歩5分の位置に所在し、都営地下鉄新宿線を利用して「神保町」駅へ10分、「市ヶ谷駅」駅へ14分、「新宿」駅へ19分と、ターミナル駅及び主要ビジネスエリアへのアクセスが良好であり、優れた交通利便性を有していること。
- ・本物件最寄りの「菊川」駅周辺には、コンビニエンスストア、飲食店、ドラッグストアが所在しており、高い生活利便性を有していること。

### <取得予定資産の内容>

物件の名称	プラウドフラット菊川	
特定資産の種類	不動産	
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	東京都墨田区立川四丁目10番6
	住居表示	東京都墨田区立川四丁目5番10号
立地	都営地下鉄新宿線「菊川」駅 徒歩5分	
竣工日 <sup>(注1)</sup>	2020年10月22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7階建	
賃貸可能戸数	86戸	
設計者	株式会社フォルム建築計画研究所	
施工者	馬淵建設株式会社	
建築確認機関	一般社団法人住宅金融普及協会	
面積 <sup>(注1)</sup>	土地	894.38㎡



	建 物	3,047.97 m <sup>2</sup>				
所有形態	土 地	所有権				
	建 物	所有権				
建ぺい率		60% <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 <sup>(注3)</sup>		野村不動産パートナーズ株式会社				
マスターリース会社		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>		8.6% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2023年1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。				
取得予定価格		2,720 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		2,880 百万円 (収益還元法 価格時点: 2023年1月1日) (評価機関: 株式会社谷澤総合鑑定所)				
鑑定 NOI <sup>(注6)</sup>		109 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)		129 百万円				
敷金・保証金		11百万円				
稼働率		94.4%				
賃貸面積		2,443.45 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積		2,589.48 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率 <sup>(注8)</sup>		2019年 1月末	2020年 1月末	2021年 1月末	2022年 1月末	2023年 1月末
		—	—	6.6%	52.0%	94.4%

(注1) 本物件の所在地等の記載について

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

(注2) 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50%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60%となっています。

(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) 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と同額をマスターリース会社に支払う形態をいいます。

(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) 鑑定 NOI について

2023年1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7) 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。当該賃貸借契約に伴っ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。



(注8) 過去の稼働率について

2020年1月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。過去の稼働率は、売主から入手した情報に基づくものです。

### (3) プラウドフラット浅草

#### <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、東京メトロ銀座線「浅草」駅から徒歩10分の位置に所在し、東京メトロ銀座線を利用して「上野」駅へ5分、「日本橋」駅へ14分、「新橋」駅へ19分ターミナル駅・主要ビジネスエリア及び商業集積エリアまでの交通利便性に優れた交通利便性を有していること。
- ・本物件最寄りの「浅草」駅周辺には、飲食店・物販店が多数所在する他、本物件に近い馬道通りや言問通りにはスーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店等の生活利便施設が所在していること。

#### <取得予定資産の内容>

物件の名称	プラウドフラット浅草	
特定資産の種類	不動産	
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	東京都台東区浅草六丁目305番1
	住居表示	東京都台東区浅草六丁目18番9号
立地	東京メトロ銀座線「浅草」駅 徒歩10分、東武スカイツリーライン「浅草」駅徒歩9分	
竣工日 <sup>(注1)</sup>	2020年7月21日	
主な用途 <sup>(注1)</sup>	共同住宅、駐輪場、駐車場	
構造 <sup>(注1)</sup>	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
賃貸可能戸数	72戸	
設計者	株式会社合田工務店一級建築士事務所	
施工者	株式会社合田工務店東京本店	
建築確認機関	一般財団法人住宅金融普及協会	
面積 <sup>(注1)</sup>	土地	574.97 m <sup>2</sup> <sup>(注2)</sup>
	建物	2,926.70 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率	90% <sup>(注3)</sup>	
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 <sup>(注4)</sup>	野村不動産パートナーズ株式会社	
マスターリース会社	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5)</sup>	パス・スルー型	
地震リスク分析(PML) <sup>(注6)</sup>	6.2% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2023年1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。	
取得予定価格	2,410百万円	
鑑定評価額 (評価方法等)	2,830百万円 (収益還元法 価格時点: 2023年1月1日) (評価機関: 一般財団法人日本不動産研究所)	
鑑定NOI <sup>(注7)</sup>	95百万円	
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)	117百万円	
敷金・保証金	9百万円	



稼働率	98.2%				
賃貸面積	2,209.59㎡				
賃貸可能面積	2,249.76㎡				
過去の稼働率 <sup>(注9)</sup>	2019年 1月末	2020年 1月末	2021年 1月末	2022年 1月末	2023年 1月末
	—	—	35.3%	77.0%	98.2%

(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34.6㎡（私道部分）を含みます。

(注3) 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80%であるところ、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90%となっています。

(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と同額をマスターリース会社に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) 鑑定NOIについて

2023年1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、2023年1月31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。当該賃貸借契約に伴っ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。

(注9) 過去の稼働率について

2020年1月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。過去の稼働率は、売主から入手した情報に基づくものです。

#### (4) プラウドフラット錦糸町Ⅱ

<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、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩9分の位置に所在し、「錦糸町」駅から、JR中央・総武線を利用して「秋葉原」駅へ6分、「東京」駅へ8分、東京メトロ半蔵門線を利用して「大手町」駅へ12分と、ターミナル駅・主要ビジネスエリア及び商業集積エリアへのアクセスが良好であり、優れた交通利便性を有していること。
- ・本物件最寄りの「錦糸町」駅周辺には、大型商業施設、スーパーマーケットやコンビニエンスストア、飲食店等が所在しており、高い生活利便性を有していること。



<取得予定資産の内容>

物件の名称		プラウドフラット錦糸町Ⅱ				
特定資産の種類		不動産				
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	東京都墨田区緑四丁目6番5				
	住居表示	東京都墨田区緑四丁目10番11号				
立地		JR中央・総武線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅 徒歩9分				
竣工日 <sup>(注1)</sup>		2020年1月9日				
主な用途 <sup>(注1)</sup>		共同住宅、駐輪場、駐車場				
構造 <sup>(注1)</sup>		鉄筋コンクリート造陸屋根9階建				
賃貸可能戸数		62戸				
設計者		株式会社ケプラー都市建築設計				
施工者		ライト工業株式会社				
建築確認機関		株式会社都市居住評価センター				
面積 <sup>(注1)</sup>	土地	484.05 m <sup>2</sup>				
	建物	2,334.95 m <sup>2</sup>				
所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
建ぺい率		100% <sup>(注2)</sup>				
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 <sup>(注3)</sup>		野村不動産パートナーズ株式会社				
マスターリース会社		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>		7.5% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2023年1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。				
取得予定価格		2,030 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		2,250 百万円 (収益還元法 価格時点: 2023年1月1日) (評価機関: 一般財団法人日本不動産研究所)				
鑑定 NOI <sup>(注6)</sup>		78 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)		92 百万円				
敷金・保証金		7 百万円				
稼働率		89.7%				
賃貸面積		1,684.54 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積		1,877.90 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率 <sup>(注8)</sup>		2019年 1月末	2020年 1月末	2021年 1月末	2022年 1月末	2023年 1月末
		—	4.3%	96.5%	86.6%	89.7%

(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) 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) 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と同額をマスターリース会社に支払う形態をいいます。

(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) 鑑定 NOI について



- 2023年1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7) 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。当該賃貸借契約に伴っ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。
- (注8) 過去の稼働率について
- 2019年1月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。過去の稼働率は、売主から入手した情報に基づくものです。

## (5)MEFULL 茶屋町

### <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、阪急電鉄神戸線・京都線・宝塚線「大阪梅田」駅から徒歩3分、Osaka Metro 御堂筋線「梅田」駅から徒歩6分、JR線「大阪」駅から徒歩8分と、交通アクセスに優れた好立地に所在していること。
- ・本物件が所在する梅田地区は、ターミナル駅である「大阪」駅及び「梅田」駅を中心に、駅ビル、百貨店、商店街等が一大商業集積エリアを形成しており、駅利用者や周辺オフィスワーカー等の厚い需要が期待できること。
- ・梅田地区においても、茶屋町エリアは、若者向けの商業施設、大学や美容系専門学校が集積し、ファッション系やサービス系、特に美容系のテナントのニーズが厚いエリアとして、優れたロケーションを有していること。

### (MEFULL シリーズ)

MEFULL（ミーフル）シリーズは、スポンサーである野村不動産株式会社が開発する、以下をコンセプトとしたサービス特化型商業施設です。

「健康・学び・暮らし」の満足度を高めるサービス特化型商業施設

「It makes **me full** of happiness !」



- ・「モノ消費からコト消費へ」：時代のニーズを的確に捉えたサービス業種がメインのテナント構成
- ・働き方改革等によって時間の使い方が変化中、多様化するニーズに応えるサービス業種を集積
- ・「安全・安心・清潔」な施設作り・管理を行うことで、周辺の築古・雑多な施設との差別化を実現



<取得予定資産の内容>

物件の名称		MEFULL 茶屋町				
特定資産の種類		不動産				
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	大阪府大阪市北区茶屋町 32 番 4				
	住居表示	大阪府大阪市北区茶屋町 5 番 8 号				
立地		阪急電鉄神戸線・京都線・宝塚線「大阪梅田」駅 徒歩 3 分 Osaka Metro 御堂筋線「梅田」駅 徒歩 6 分 JR 線「大阪」駅 徒歩 8 分				
竣工日 <sup>(注1)</sup>		2020年3月16日				
主な用途 <sup>(注1)</sup>		店舗				
構造 <sup>(注1)</sup>		鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き8階建				
設計者		株式会社熊谷組関西一級建築士事務所				
施工者		株式会社熊谷組関西支店				
建築確認機関		建築検査機構株式会社				
面積 <sup>(注1)</sup>	土地	330.61 m <sup>2</sup>				
	建物	1,569.73 m <sup>2</sup>				
所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
建ぺい率		100% <sup>(注2)</sup>				
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 <sup>(注3)</sup>		野村不動産コマース株式会社				
マスターリース会社		野村不動産コマース株式会社				
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>		6.0% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2023年1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コマース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		3,735 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		4,120 百万円 (収益還元法 価格時点: 2023 年 1 月 1 日) (評価機関: 一般財団法人日本不動産研究所)				
鑑定 NOI <sup>(注6)</sup>		137 百万円				
賃貸状況 (2023 年 2 月 28 日時点) <sup>(注7)</sup>						
テナントの総数		7				
賃貸事業収入 (年間)		170 百万円				
敷金・保証金		136 百万円				
稼働率		100.0%				
賃貸面積		1,206.78 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積		1,206.78 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率 <sup>(注8)</sup>		2019 年 2 月末	2020 年 2 月末	2021 年 2 月末	2022 年 2 月末	2023 年 2 月末
		—	—	100.0%	84.8%	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) 建ぺい率について

本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、角地であること及び準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) 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) 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と同額をマスターリース会社に支払う形態をいいます。

(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) 鑑定 NOI について

2023年1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7) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、本日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、本日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナント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、本日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

「賃貸面積」は、本日時点でエンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、本日時点で、本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積（共有部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を算出しています。

(注8) 過去の稼働率について

2020年2月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。過去の稼働率は、売主から入手した情報に基づくものです。

#### 4. 取得予定資産の売主の概要

商号	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 松尾 大作
主な事業の内容	不動産業
資本金	20億円（2022年4月1日現在）
設立年月日	1957年4月15日
純資産	913億円（2022年3月31日現在）
総資産	1兆5,273億円（2022年3月31日現在）
大株主 (持株比率)	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人の投資口を4.47%保有しています（2022年8月31日現在）。また、資産運用会社の親会社（出資割合100%）である野村不動産ホールディングス株式会社の100%出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	資産運用会社の役職員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人のプロパティ・マネジメント業務受託者、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。また、資産運用会社は、当該会社との間で「情報提供協定書」及び「賃貸バリューチェーンに関する基本合意書」を締結しています。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。他方、当該会社は、上記のとおり資産運用会社と親会社を共通にする兄弟会社であり、資産運用会社の関連当事者に該当します。

#### 5. 取得予定資産における物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	現所有者等	前所有者等
名称	野村不動産株式会社	—
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得予定資産の売主の概要」参照	—
取得経緯・理由等	売却を目的として開発	—
取得価格 (その他費用を含む)	—（注）	—
取得時期	—	—

(注) 土地については現所有者が1年を超えて所有しており、建物については前所有者が存在しないため、記載を省略しています。



## 6. 利害関係人等との取引

### (1) 取得予定資産の取得に係る取引

取得予定資産の取得に係る取引については、上記のとおり売主である野村不動産株式会社が投信法に定める利害関係人等に該当します。このため、資産運用会社は、投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル、利害関係者取引規程等（以下「関連社内規程」といいます。）に基づき、本物件の取得及び取得価格その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議・承認を得ています。

### (2) Landport 東雲・安田倉庫のプロパティ・マネジメント業務に係る取引

Landport 東雲・安田倉庫のプロパティ・マネジメント委託先である野村不動産株式会社及び野村不動産パートナーズ株式会社は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等に該当します。このため、資産運用会社は、関連社内規程に基づき、Landport 東雲・安田倉庫に係るプロパティ・マネジメント業務の委託及び手数料その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議・承認を得ています。

### (3) プラウドフラット菊川、プラウドフラット浅草及びプラウドフラット錦糸町Ⅱのプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

プラウドフラット菊川、プラウドフラット浅草及びプラウドフラット錦糸町Ⅱのプロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社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、関連社内規程に基づき、当該各物件に係るプロパティ・マネジメント業務の委託及び手数料その他の条件並びに賃貸に係る期間、賃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。

### (4) MEFULL 茶屋町のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

MEFULL 茶屋町のプロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社である野村不動産コマース株式会社は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等に該当します。このため、資産運用会社は、関連社内規程に基づき、MEFULL 茶屋町に係るプロパティ・マネジメント業務の委託及び手数料その他の条件並びに賃貸に係る期間、賃料その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議・承認を得ています。

なお、上記(1)乃至(4)のいずれも、投信法第 201 条の 2 第 1 項に定める本投資法人と資産運用会社の利害関係人等との取引には該当しないため、本投資法人の役員会の承認は得ていません。

## 7. 決済方法等

### (1) 決済方法

本取得に関しては、取得予定日に、本投資法人が自己資金により売主に対して本物件の売買代金全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

### (2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本取得に係る売買契約（以下「本売買契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。本売買契約においては、以下の規定が置かれています。

（注） 先日付での売買契約であって、契約締結から 1 カ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。



- ① 本売買契約上、買主の義務は、売買代金に相当する資金の調達を完了したこと等を前提条件とする。
- ② いずれかの当事者に本売買契約の条項につき重大な違反があったとき（以下、かかる当事者を「違反当事者」という。）は、相手方当事者は、違反当事者に対し、債務の履行を催告し、当該催告の日から所定の日が経過する日までに当該違反が是正されなかった場合又は当該期間内の是正が不可能な場合には、本売買契約を解除することができ、かかる場合、相手方当事者は、違反当事者に対して違約金として売買代金の 20 パーセント相当額を請求できる。Landport 東雲・安田倉庫及び MEFULL 茶屋町においては、当該規定は、売買代金の 20 パーセント相当額を超える損害が発生した場合における当該 20 パーセントを超える金額の賠償の請求を妨げない。プラウドフラット菊川、プラウドフラット浅草及びプラウドフラット錦糸町Ⅱにおいては、当該違約金は損害賠償額の予定であり、解除を行った当事者が被った損害が売買代金の 20 パーセント相当額を超える場合又は売買代金の 20 パーセントに満たない場合のいずれであっても、各当事者は違約金の増減請求をすることはできない。
- ③ 買主が取引実行日までに取得予定資産の鑑定評価書を取得した場合において、当該鑑定評価額が売買代金を下回ったときは、買主は、売主に対し、売買代金の変更についての協議を申し入れることができ、かかる場合において、取引実行日までに売買代金について合意できなかったときは、買主は何らの賠償又は補償なく本売買契約を解除することができるものとする。

#### 8. 本取得の日程（予定）

2023 年 2 月 28 日 取得予定資産に係る売買契約の締結

2023 年 4 月 3 日 取得予定資産の取得

#### 9. 今後の見通し

本取得が 2023 年 8 月期（2023 年 3 月 1 日～2023 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 2023 年 8 月期の予想の変更はありません。



10. 鑑定評価書の概要

物件名	Landport 東雲・安田倉庫
鑑定評価額	6,080,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023 年 1 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	6,080,000,000	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試算した。
直接還元法による価格	6,180,000,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定した。
(1) 運営収益 (ア-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))	230,025,067	
(4) 一時金の運用益	非開示	
(5) 資本的支出	非開示	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	228,754,577	
(7) 還元利回り	3.7%	本件では、最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに想定新規賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定した。
DCF 法による価格	6,030,000,000	
割引率	3.4%	類似の不動産の取引事例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性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定した。
最終還元利回り	3.8%	還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素も総合的に勘案して査定した。
積算価格	6,020,000,000	
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	<p>対象不動産は、最寄駅であるりんかい線（東京臨海高速鉄道）「東雲」駅まで徒歩約 5 分であり、交通・接近条件は極めて良好である。また、対象不動産の北方約 350m には国道 357 号及び首都高速道路湾岸線まで約 350m（直線距離）、「東雲」駅まで約 350m と、幹線道路や鉄道の輸送施設との位置関係は極めて良好である。対象不動産は延床面積約 23,000 m<sup>2</sup>の整形の 4 階建てボックス型倉庫であり、汎用性を有する。したがって、適切な運営管理を行うことにより相対的に安定したキャッシュフローが期待できると判断されることから、売買市場におけるその競争力は高位な水準にあるものと判断する。</p>	

(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。



物件名	ブラウドフラット菊川
鑑定評価額	2,880,000,000円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年1月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,880,000,000	DCF法による価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,930,000,000	標準化純収益（NCF）を還元利回りで還元して試算
(1) 運営収益（ア）ーイ）	138,771,173	
ア）可能総収入	145,858,040	市場賃料水準等に基づき査定
イ）空室損失等	7,086,867	中長期的な平準化した空室率に基づき査定
(2) 運営費用	29,076,279	
維持管理費	5,282,539	PM/BM業務タームシートに基づき査定
水道光熱費	1,087,582	収支実績等に基づき査定
修繕費	2,598,294	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	4,044,439	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	3,946,052	PM/BM業務タームシートに基づき査定
公租公課	8,361,900	2022年度資料等に基づき査定
損害保険料	147,423	保険料見積りに基づき査定
その他費用	3,608,050	収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	109,694,894	
(4) 一時金の運用益	99,701	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,280,000	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))	108,514,595	
(7) 還元利回り	3.7%	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	2,860,000,000	
割引率	3.8%	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	3.9%	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	3,060,000,000	
土地比率	79.4%	
建物比率	20.6%	
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	<p>対象不動産は、都営新宿線「菊川」駅より約5分に所在する中高層賃貸マンション及びその敷地である。築年が新しく、賃貸マンションに要求されるグレードを備えており、高い設備水準を充足したものである。また、最寄駅である「菊川」駅からは「東京」駅まで約15分と交通利便性に優れる上、駅周辺には食料品店や飲食店が多く、生活利便性に優れる。よって、都心接近性及び利便性を志向する単身者・DINKS世帯等を中心に相応の競争力を有する物件と判断できる。</p> <p>以上を勘案し、鑑定評価額を決定した。</p>	



物件名	ブラウドフラット浅草
鑑定評価額	2,830,000,000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1月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,830,000,000	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	2,860,000,000	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)	121,253,000	
ア) 可能総収入	126,610,000	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	5,357,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	25,911,000	
維持管理費	5,800,000	予定される維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	1,500,000	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	1,382,000	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	3,537,000	予定の報酬率、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	5,705,000	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	7,169,000	令和4年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	127,000	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	691,000	インターネット費用等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	95,342,000	
(4) 一時金の運用益	87,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,060,000	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))	94,369,000	
(7) 還元利回り	3.3%	各地区の基準となる利回りに、立地条件、建築条件およびその他の要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性を勘案のうえ査定
DCF法による価格	2,800,000,000	
割引率	3.1%	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	3.4%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	2,440,000,000	
土地比率	74.7%	
建物比率	25.3%	
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>対象不動産の存する浅草エリアは、歴史的な名所が多く観光地としても人気なエリアであり、また、都心への交通アクセスも良好なことから、底堅い賃貸需要が見込めるエリアである。</p> <p>対象建物は、都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションとして設計されており、令和2年建築であることから設備・仕様も高い水準を備えている。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>	



物件名	プラウドフラット錦糸町Ⅱ
鑑定評価額	2,250,000,000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1月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,250,000,000	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	2,270,000,000	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)	100,129,000	
ア) 可能総収入	106,005,000	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	5,876,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	21,755,000	
維持管理費	5,053,000	予定される維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	1,300,000	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	1,346,000	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	2,867,000	予定の報酬率率、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	4,071,000	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	6,414,000	令和4年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	109,000	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	595,000	インターネット費用等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	78,374,000	
(4) 一時金の運用益	73,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,187,000	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))	77,260,000	
(7) 還元利回り	3.4%	
DCF法による価格	2,230,000,000	
割引率	3.2%	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	3.5%	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	2,200,000,000	
土地比率	75.8%	
建物比率	24.2%	
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	対象不動産の存する錦糸町エリアは、多彩な都市機能が集積するエリアとして商業施設が充実しており、また、都心への交通アクセスも良好なことから、底堅い賃貸需要が見込めるエリアである。対象建物は、都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションとして設計されており、令和2年建築であることから設備・仕様も高い水準を備えている。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	



物件名	MEFULL 茶屋町
鑑定評価額	4,120,000,000 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 1 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,120,000,000	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	4,150,000,000	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)	171,546,000	
ア) 可能総収入	178,559,000	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	7,013,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	34,489,000	
維持管理費	8,500,000	予定される維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	9,300,000	類似不動産の実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	514,000	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	3,992,000	予定の報酬率率、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	2,495,000	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	8,660,000	令和 4 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	78,000	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	950,000	AED 設置料、通信費、デジタルサイネージに係る費用等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	137,057,000	
(4) 一時金の運用益	1,277,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,260,000	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))	137,074,000	
(7) 還元利回り	3.3%	
DCF 法による価格	4,090,000,000	
割引率	3.1%	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	3.4%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	4,030,000,000	
土地比率	90.0%	
建物比率	10.0%	
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>対象不動産は「梅田駅」最寄りの商業エリアである茶屋町地区に存する。茶屋町地区は「梅田駅」周辺の商業エリアの中では比較的路面店舗が多く集積している特徴があり、対象不動産周辺にも様々な店舗ビルが建ち並んでいることから、歩行者量も多く繁華性は高い。今後も対象不動産周辺では大型の再開発計画が予定されており、将来的にも発展が見込まれる。</p> <p>対象建物はサービス業種を主体としたテナント構成が特徴の築浅の商業施設である。角地立地であり、1階店舗は間口が十分に確保されていることから、周辺からの視認性が高い。</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	43.0
物流施設	220,472	3,460	223,932	20.3
居住用施設	184,500	30,681	215,181	19.5
商業施設	109,888	67,890	177,779	16.1
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)	923,346	177,891	1,101,238	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

Landport 東雲・安田倉庫



# クラウドフラット菊川



プラウドフラット浅草



プラウドフラット錦糸町Ⅱ



MEFULL 茶屋町

